

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalouden koulutusohjelma

Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto

2011

Oskari Heinämäki

UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VAIKUTUKSET

– Isännöitsijän ja tilintarkastajan näkökulmasta



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Oskari Heinämäki

Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset – isännöitsijän ja tilintarkastajan näkökulmasta

Uusi asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1.7.2010. Laissa on paljon muutoksia vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin verrattuna. Vanha laki on vuodelta 1991. Vanhentunut asuntokanta ja lisäantyneet kunnossapito- ja korjaustarpeet aiheuttivat tarpeen uudelle laille, joka pyrkii kannustamaan osakkaita pitämään huoneistoistaan huolta ja selkeyttämään vahingonkorvausvastuita. Uudesta laista on paljon julkaisuja jo olemassa, mutta koska laki on ollut voimassa vain hetken, on mielekästä edelleen tutkia sen konkreettisia vaikutuksia ajan kuluessa eteenpäin.

Opinnäytetyö tarkastelee lain vaikutuksia isännöitsijän ja tilintarkastajan näkökulmasta. Työn viitekehysenä ovat uusi asunto-osakeyhtiölaki ja yleinen keskustelu, josta on pyritty saamaan käsitys erilaisten esillä olleiden artikkeleiden kautta. Työn tarkoituksena on selvittää, minkälaisia vaikutuksia uudella asunto-osakeyhtiölailla on isännöitsijän ja tilintarkastajan työn kannalta asunto-osakeyhtiössä.

Tutkimusmenetelmänä työssä on käytetty laadullista tutkimusta ja teemahaastatteluita. Laadullisen tutkimuksen kautta pyritään ymmärtämään paremmin uuden lain vaikutuksia ja teemahaastatteluilla pyritään saamaan selville isännöitsijän ja tilintarkastajien ajatuksia jo nyt hetken käytössä olleesta laista.

Opinnäytetyön tutkimustuloksista selviää, että uusi laki on mullistanut enemmän isännöitsijän kuin tilintarkastajan työtä taloyhtiössä. Tuloksista selviää myös, että isännöitsijän uudet tehtävät vaikuttavat isännöitsijän palveluiden hinnoitteluun ja työmääriin. Tilintarkastajan työt luonnollisesti myös lisääntyvät, sillä tilintarkastajalle kerääntyy nyt enemmän tarkastettavaa materiaalia. Tilintarkastaja joutuu myös huomioimaan, että uudet lainkohdat on otettu huomioon taloyhtiön päätöksenteossa ja että osakkaiden yhdenvertainen kohtelu toteutuu taloyhtiön hallinnossa.

ASIASANAT:

Asunto-osakeyhtiölaki, isännöitsijä, tilintarkastaja, lain vaikutukset, asunto-osakeyhtiö, taloyhtiö, laadullinen tutkimus, tutkimusmenetelmät, Suomen laki, opinnäytetyö, liiketalous, taloushallinto

The Effects of the New Housing Corporation Law – house manager's and auditor's viewpoints

The new housing corporation law came into effect on July 1st 2010. There are many changes in the new housing corporation law compared with the old law from the year 1991. The stock of housing is aging, which has and will increase the demand for maintenance and reparation works among the Finnish housing corporations. This trend was one of the main reasons that drove to the updated housing corporation law, according to the bill. There are many publications regarding the new law and the effects of the law but since the law has been in use short-term, it is reasonable to do research work on the matter while time lasts.

This bachelor thesis collates the information from the house manager's and auditor's viewpoints. The frame of reference is the new housing corporation law and other related publications. The thesis attempts to reach public discussion on the matter based on articles and news on hand. The objective of the thesis is to establish a clear picture of the effects of the new housing corporation law in the house manager's and auditor's viewpoint.

The used method of research in the thesis is a qualitative research and a theme interview. Through the qualitative research the thesis attempts to understand better the changes and the effects of the new housing corporation law. And with the theme interviews the thesis attempts to collect and collate the thoughts of house managers and auditors in housing corporations.

The results of the thesis show that the new law has a greater effect on the house manager's work than on the auditor's. The results also show that the changes in the housing corporation law have an effect on the house manager's pricing bases and workload. The workload of auditors in the housing corporation has also increased. The changes in law have an increasing effect on the volume of the auditing material. The auditor also has to take cognizance of the new items in the law and to ensure that the principle of equality is realized in the housing corporation.

KEYWORDS:

Housing corporation law, housing corporation, thesis, auditor, house manager, effects of the law, business administration

SISÄLTÖ

1	Johdanto	6
2	Asunto-osakeyhtiö	10
2.1	Asunto-osakeyhtiön toiminta	10
2.2	Asunto-osakeyhtiön rahoitus	11
2.3	Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko	14
2.4	Asunto-osakeyhtiön hallitus ja sen vastuut	16
2.5	Asunto-osakeyhtiöiden kehitys Suomessa	17
2.6	Asuminen ja asumismuodot ulkomailla	18
3	Isännöitsijä	20
3.1	Isännöitsijä asunto-osakeyhtiössä	20
3.2	Isännöitsijän tehtävät asunto-osakeyhtiössä	20
3.3	Kiinteistöpalvelusopimus asunto-osakeyhtiön ja isännöitsijän välillä	23
3.4	Isännöitsijän valinta asunto-osakeyhtiössä	24
4	Tilintarkastaja	25
4.1	Tilintarkastus liike-elämässä	25
4.2	Tilintarkastajan valinta	25
4.3	Tilintarkastajan auktorisointi	26
5	Uuden asunto-osakeyhtiölain muutokset	27
5.1	Osakkeita ja yhtiövastiketta koskevat muutokset	27
5.2	Kunnossapito- ja muutostöitä koskevat muutokset	29
5.3	Asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa koskevat muutokset	33
5.4	Isännöitsijää koskevat muutokset	37
5.5	Tilintarkastajaa koskevat muutokset	38
5.6	Vahingonkorvausvastuita koskevat muutokset	41
5.7	Uuden asunto-osakeyhtiölain kohtaama kritiikki	42
6	Tutkimusmenetelmät	45
7	Haastattelut	48
7.1	Uusi laki isännöitsijän näkökulmasta - Miika Kahala	49
7.2	Uusi laki isännöitsijän näkökulmasta – Jarmo Ojala	51
7.3	Uusi laki tilintarkastajan näkökulmasta – Jari Etelämaa	52
7.4	Uusi laki tilintarkastajan näkökulmasta – Minna Tyrväinen	55
8	Yhteenveto ja johtopäätökset	59
8.1	Asunto-osakeyhtiön hallintoa koskevien muutoksien vaikutukset	59
8.2	Korjaus- ja kunnossapitotöitä koskevien muutoksien vaikutukset	60
8.3	Toiminnantarkastusta koskevien muutoksien vaikutukset	61
8.4	Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset hinnoitteluun	62
8.5	Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset yhdenvertaiseen kohteluun	63
9	Omat päätelmät	65

LÄHTEET

LIITE 1 HAASTATTELURUNKO

LIITE 2 AIEMMAT TUTKIMUKSET

KÄYTETYT LYHENTEET

Uusi AsOyL	Uusi asunto-osakeyhtiölaki
Vanha AsOyL	Vanha asunto-osakeyhtiölaki
TilTaL	Tilintarkastuslaki
OM	Oikeusministeriö
YSE	Yleiset sopimusehdot
HE	Hallituksen esitys
Taloyhtiö	Asunto-osakeyhtiö
ISA	Isännöitsijöiden auktorisointiyhdistys
RAKLI	Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto
KHT	Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja
HTM	Kauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja

1 Johdanto

Uusi asunto-osakeyhtiölaki otettiin käyttöön 1.7.2010. Laissa on monia merkittäviä muutoksia verrattuna vanhaan lakiin, joka on peräisin vuodelta 1991. Muutokset vaikuttavat niin asunto-osakeyhtiön, osakkaan, isännöitsijän kuin tilintarkastajankin työn kuvaan, työmäärään ja vastuukysymyksiin. Merkittävimpiä muutoksia uudessa laissa vanhaan verrattuna on, että asunto-osakeyhtiön tulee vastaisuudessa laatia korjaustarveselvitys seuraavalle viidelle vuodelle. Selvitys esitellään yhtiökokouksessa. Muita huomattavia muutoksia on, että osakkaan tulee nyt laatia kunnossapitoilmoitus mahdollisista korjaustöistään huoneistossa, ja taloyhtiön on velvollisuus valvoa sen toteuttamista. Uusi laki myös laatii vanhaan lakiin verrattuna kattavammat vahingonkorvausvastuusäännöt. Merkille pantavaa on, että osakkaan ja asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuujako säilyy lähes ennallaan. Tilintarkastuksen kannalta mielenkiintoinen muutos on toiminnantarkastusinstituutio, joka tuodaan uutena asiana asunto-osakeyhtiöihin. (Yle, 2010, hakupäivä 2.5.2011.)

Uuden lain tehtävänä on selventää päätöksentekoa sekä parantaa ja helpottaa rakennustöiden käynnistämistä taloyhtiöissä. Selvennykset liittyvät suuressa määrin kunnossapitovastuuseen ja siihen, miten vahingonkorvausvastuut jakautuvat taloyhtiön ja osakkeenomistajan välillä. Suomalaisen rakennuskannan vanhetessa ja korjaustarpeiden lisääntyessä nähtiin tarvetta myös uuden lain laatimiselle. Uudella lailla pyritään vastaamaan osakkaiden, taloyhtiöiden ja muiden sidosryhmien muuttuneisiin tarpeisiin. Lain keskeinen tarkoitus on myös kannustaa taloyhtiön osakkaita pitämään huolta huoneistoistaan. (Oikeusministeriö, hakupäivä 11.12.2010.)

Suomessa lakia laadittaessa kyseisen alan ministeri vastaa esityksen tekemisestä. Lain laadinnassa kuullaan asiantuntijoita ja eri tahoja. Tavallisesti laki hyväksytään jos puolet istuvasta eduskunnasta hyväksyy lain. (Suomi.fi, hakupäivä 18.4.2011.) Uuden asunto-osakeyhtiölain kohdalla hallituksen esityksen ensimmäinen kappale kiteyttää hyvin lain tavoitteen. Lain päätarkoitus on edis-

tää asunto-osakeyhtiö -muotoista asumista, eli pääasiallisesti osakkaiden asioita. Asumisesta pyritään tekemään mahdollisimman turvallista, tehokasta ja osakkaiden asioista riittävän ennakoitavia. Se on kuitenkin samalla muuttanut paljolti taloyhtiöiden, tilintarkastajien, kiinteistöpalveluyritysten ja monen muun tehtäviä, vastuita ja oikeuksia. Sen vaikutuksista onkin julkaistu jo monenlaisia kattavia teoksia, ohjeita ja selvityksiä. Tämän opinnäytetyön tarkoitus on puolestaan kerätä haastatteluiden kautta konkreettisempi kuva siitä, miten laki on sidosryhmien tehtäviin ja vastuihin vaikuttanut ja mitkä asiat korostuvat muiden joukosta.

Tarkemmin sanottuna opinnäytetyön tarkoituksena on perehtyä uuteen asunto-osakeyhtiölakiin ja selvittää millaisia muutoksia uudessa laissa on vanhaan verrattuna. Työ vastaa muun muassa kysymyksiin: kuka muutoksista hyötyy, miten uusi laki vaikuttaa tilintarkastajan työhön, miten uuden lain kohdat vaikuttavat yksittäisen isännöitsijän työhön, ja vastaavasti kiinteistöpalveluyrityksen työhön. Tarkasteltavana on samalla se, miten lakimuutoksen todellinen vaikutus vastaa hallituksen esityksen esiin tuotua tarkoitusta. Selvitystyöhön kerätään tieto alan artikkeleista, jotka on julkistettu ennen ja jälkeen lain voimaantulon. Artikkelien kautta pyritään saamaan käsitys siitä, minkälaisista muutoksista on kyse ja keeneen ja minkälaisiin asioihin ne pääasiallisesti vaikuttavat. Artikkeleilla yritetään myös saada käsitys puhutuimmista keskustelunaiheista yhteiskuntatasolla, ja sitä kautta ymmärtämään paremmin tärkeimpiä lain muutoksia.

Työn tutkimusosassa informaatio kerätään puolestaan haastatteluiden kautta. Tutkimusosan kautta pyritään vielä konkreettisemmin selvittämään, minkälaisia muutokset ovat todellisuudessa olleet ja mitkä muutokset korostuvat eniten uudessa laissa ja miksi. Kysymykset laaditaan siten, että vastauksista saadaan mahdollisimman todenmukainen käsitys nykytilanteesta. Tarkoituksena on, että tuloksista olisi selvästi nähtävissä uuden lain keskeiset vaikutukset.

Opinnäytetyössä on käytetty kolmenlaisia lähteitä: haastatteluja, lehtiartikkeleita sekä lakia käsitteleviä kirjateoksia. Haastattelut jakaantuvat kahtia. Puolet haas-

tateltavista on alalla toimivia arvostettuja tilintarkastajia ja toinen puoli muodostuu kokeneista eri taloyhtiöiden isännöitsijöistä. Lehtiartikkeleita työhön on kerätty niin alan lehdistä kuin sanomalehdistäkin. Uusi asunto-osakeyhtiölaki on saanut paljon julkisuutta voimaantulonsa jälkeen ja ennen sitä. Laki vaikuttaa suureen osaan suomalaisia ja on luonnollista, että siitä löydetään niin huonoja kuin hyviäkin puolia riippuen siitä, kenen näkökulmasta muutosta tarkastellaan.

Aiheesta on kirjoitettu monenlaisia teoksia, jotka koskevat uutta lakia, muutoksia suhteessa vanhaan lakiin sekä lain vaikutuksia taloyhtiön ja sen sidosryhmien toimintaan. Aiheesta on jo myös muutamia ammattikorkeatasoisia opinnäytteitä, joita on listattu liitteessä 2. (LIITE 2 AIEMMAT TUTKIMUKSET.) Suurin osa töistä on kuitenkin julkaistu ja kirjoitettu ennen lain voimaantuloa, mikä tuo tälle opinnäytetyölle lisäarvoa. Suurimman pohjan kirjalähteille muodostaa kuitenkin itse uusi asunto-osakeyhtiölaki ja sitä edeltänyt hallituksen esitys. Lähteiden monimuotoisuudella pyritään luomaan selvitykselle mahdollisimman luotettava tietoperusta sekä tutkimusongelmalle mahdollisimman todenmukainen tutkimustulos.

Haastattelemalla alalla toimivia auktorisoituja tilintarkastajia työn tutkimusosassa selvitetään, onko tilintarkastajien uuteen lakiin lain valmisteluvaiheessa kohdistama kritiikki aiheellista, ja miten muutokset ovat käytännössä vaikuttaneet asunto-osakeyhtiöihin. Tutkimuksesta käy ilmi, että uuden lain säädökset aiheuttavat tilintarkastajille merkittävästi lisää tarkastettavaa niin hallinnon kuin taloudenkin puolella. Mielenkiintoista on muun muassa tutkia, kuinka uudet lain kohdat vaikuttavat tilintarkastajan työhön, ja ovatko tilintarkastajat samoilla linjoilla uudistuksen hyvistä ja huonoista puolista isännöitsijöiden kanssa.

Tutkimuksen kautta saadaan arvio isännöitsijän työn nykytilanteesta suhteessa uuteen asunto-osakeyhtiölakiin. Petri Korhonen kirjoittaa Talouselämä-lehdessä 27.9.2010 julkaistussa artikkelissaan ”Remonttivalvonnasta tuli rahakone isännöitsijöille” kuinka lain uudistukset saattavat aiheuttaa osakkaalle yllättäviä lisäkustannuksia nimenomaan isännöitsijän uusien palveluiden kautta. Kiinteistölii-

ton päälakimies Anu Kärkkäinen sanoo myös samaisessa artikkelissa julkaisussa haastattelussa, että hän ei huomattavan työkokemuksensa avulla ymmärrä kaikkia isännöitsijöiden hinnoitteluperusteita. Tutkimuksen osassa, jossa tutkitaan uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksia isännöitsijän työhön, käsitellään myös mahdollisia uusia hinnoitteluperusteita ja isännöintityön lisääntymisestä aiheutuvia kustannuspaineita tässä suhteessa. Tutkimuksen kannalta onkin mielekästä selvittää, kuinka paljon julkisuutta saaneet isännöitsijöiden uudet hinnoitteluperusteet avautuvat haastatteluissa.

Tutkimuksen teoriaosan perustana on Petteri Kuhasen, Ari Kanervan, Marina Furuhjelmin ja Helena Kinnusen vuonna 2010 kirjoittama Kiinteistöalan kustannus Oy:n julkaisema teos ”Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa”. Siihen on koottu hyvin kattavasti, selkeästi ja asiantuntevasti lain uudet pääkohdat. Opas perustuu lopulliseen vahvistettuun lakiin. Teoksen kirjoittajat ovat lisäksi tunnettuja ja arvostettuja toimijoita alalla. Merkittävänä lähteenä on myös uusi asunto-osakeyhtiölaki, ja tueksi on käytetty hallituksen esitystä 24/2010 kyseisestä laista sekä Oikeusministeriön julkaisemaa opasta. Tutkimuksessa uudella lailla viitataan uuteen asunto-osakeyhtiölakiin ja vanhalla lailla asunto-osakeyhtiölakiin vuodelta 1991.

2 Asunto-osakeyhtiö

2.1 Asunto-osakeyhtiön toiminta

Asunto-osakeyhtiön tapa hoitaa asioita heijastuu suoraan asuntojen ja asumisen laatuun ja kuntoon taloyhtiöissä. Grass ym. ovat listanneet teoksessaan ”Hyvä hallinnointitapa taloyhtiössä” asioita, joita taloyhtiössä arvostetaan. Asunnon laatu ja kunto, asunnon arvon säilyminen, asumistarpeiden varmistaminen, turvallisuus ja terveellisyys, ympäristöasiat, erilaiset asumispalvelut, vastikkeiden oikeellisuus, kiinteistön hoito ja huolto, korjaustoiminta ja osakkaan vuorovaikutus taloyhtiön päättävien elinten kanssa ovat muun muassa asioita, joita taloyhtiöissä arvostetaan. Yksinkertaistettuna hyvä taloyhtiö on paikka, jossa on hyvä asua ja osallistua yhteisiin asioihin. Yleensä tällaisessa taloyhtiössä löytyy halukkaita hallitukseen, isännöitsijä tekee työnsä motivoituneena, huolto on kaikin puolin kunnossa sekä kaikki osakkaat ja osalliset mieltävät taloyhtiön paremmaksi kuin naapuritalon. (Grass ym. 2010, 37–38.)

Uusi asunto-osakeyhtiölaki määrittelee asunto-osakeyhtiön perusteet. Se on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määritelty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jossa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoksi. Jokainen osake asunto-osakeyhtiössä tuottaa oikeuden hallita määrättyä huoneistoa tai jotain muuta rakennuksen osaa. (AsOyL 22.12.2009/1599.) Eli käytännössä asunto-osakeyhtiö on voittoa tavoittelematon asuntojen omistamiseen erikoistunut yhtiömuoto (Grass ym. 2010, 17). Uusi asunto-osakeyhtiölaki ei ole tähän periaatteeseen muuttanut mitään vaan asunto-osakeyhtiö määritellään samalla tavalla kuin aikaisemmassakin asunto-osakeyhtiölaissa vuodelta 1991 (AsOyL 17.5.1991/809).

Asunto-osakeyhtiön pääoma on jaettu osakkeisiin ja osakepääoman tulee olla vähintään 2500 euroa. Osakkeenomistajat eivät henkilökohtaisesti vastaa yhtiön velvoitteista, sillä asunto-osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oi-

keushenkilö. Osakkeenomistaja voi rajoituksetta siirtää osakkeensa toisen henkilön omistukseen kuten esimerkiksi kaupan tai perinnön perusteella. Jokainen osake tuottaa yhtiössä samanlaiset oikeudet, ellei yhtiöjärjestys ole muuta määrännyt. Osakkeenomistajat käyttävät osakkeiden oikeuttamaa päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Samalla osakkeenomistajalla voi olla useampia osakkeita ja jokainen kasvattaa hänen äänivaltaansa yhtiökokouksessa, mutta vain enintään 1/5 kaikista äänistä. (AsOyL 22.12.2009/1599.) Edellä mainituissa säädöksissä asunto-osakeyhtiön perustamiseen ja periaatteisiin liittyvä huomattavin uudistus on osakepääoman vähimmäismäärän laskeminen 8000 eurosta 2500 euroon (AsOyL 17.5.1991/809, AsOyL 22.12.2009/1599). Hallintaoikeuden ulkopuolelle jäävistä alueista, kuten rappukäytävästä tai pihasta osakkaat vastaavat yhdessä (Grass ym. 2010, 17).

Asunto-osakeyhtiötä velvoittaa asunto-osakeyhtiölain lisäksi esimerkiksi osakeyhtiölaki, tilintarkastuslaki, kirjanpitolaki ja yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestys määrää taloyhtiötä sen sisäisissä asioissa ja määrittelee yhtiön ja osakkaiden välisiä suhteita. Yhtiöjärjestyksen ja taloyhtiön tavoite on osakkaiden tarpeiden tyydyttäminen ja asunto-omistamisen arvon kohottaminen. Tarkemmin sanottuna asunto-osakeyhtiön tarkoitus on tuottaa osakkaille miellyttävää ja turvallista asumista ja arvonkohotusta osakkaiden omistamille osakkeille. (Grass ym. 2010, 17.)

2.2 Asunto-osakeyhtiön rahoitus

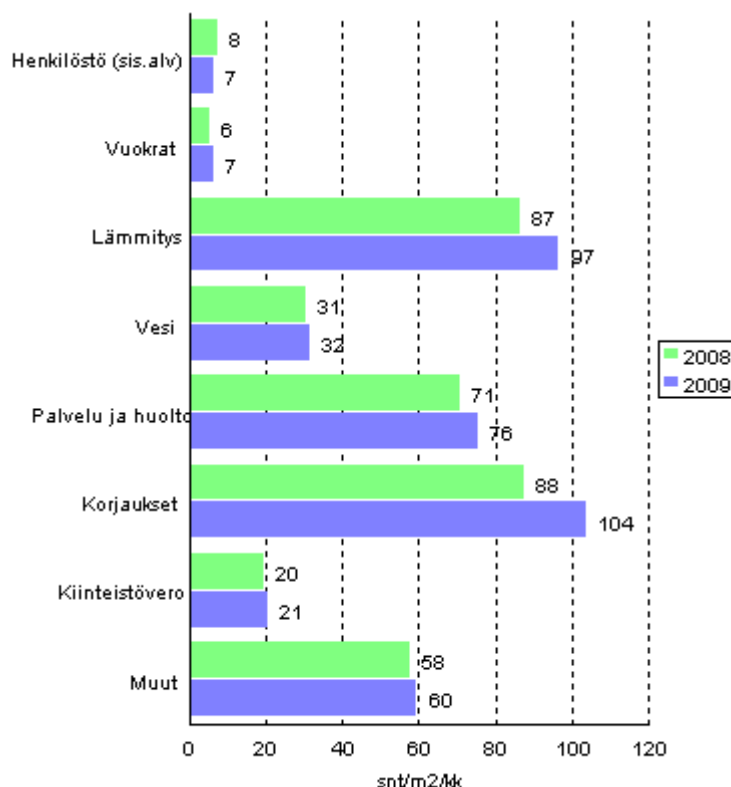
Suomessa asunto-osakeyhtiön kulujen rahoittaminen on hoidettu yhtiövastikkeen, vuokrien ja palvelumaksujen kautta. Osakkeen omistajan tulee maksaa yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrätyllä tavalla. Yhtiövastikkeella on tarkoitus kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta;
- 2) kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta;
- 3) kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (uudistus);

4) yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta; sekä

5) muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista. (AsOyL 22.12.2009/1599.)

Vuonna 2009 suurimman osan kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden tulosta muodostivat hoitovastikkeet, jotka olivat 3,51 euroa neliötä kohden. Eniten edellisestä vuodesta nousivat korjauskulut, jotka ovat olleet taloyhtiön suurimmat kulut jo muutaman vuoden, kuten alla olevasta kuvasta nähdään. Nousua oli 18 %. Tässä voidaan viitata hallituksen esitykseen 24/2009 uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi, jossa lain laadintaa perustellaan paljolti talokannan vanheneemisella ja korjaustarpeiden lisääntymisellä. Alla on tilastokeskuksen laatima taulukko (TAULUKKO 1) hoitovastikkeen kustannuksien jakaantumisesta ja kehityksestä vuodesta 2008 vuoteen 2009 (Tilastokeskus, 2011.)



TAULUKKO 1: Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut 2008 – 2009 (Tilastokeskus, 2011.)

Taloyhtiön tulee seurata aktiivisesti taloudellista tilaansa, jotta taloyhtiön perustarkoitukset toteutuvat. Talouden seurannassa taloyhtiö vertaa talouden toteutumista talousarvioon. Vastikkeen määrittäminen oikealle tasolle ei ole yleensä helppoa. Vertailuna voi käyttää samankokoista, ikäistä ja samassa kunnossa olevaa naapuritaloa ja ohjearvoina Suomen Kiinteistöliiton kerran vuodessa julkaisemia tilastotietoja kerrostalojen vastikkeista. (Grass ym. 2010, 148.)

2.3 Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin. Säännöllisin väliajoin järjestettävissä yhtiökokouksissa osakkaat kokoontuvat päättämään yhtiöjärjestyksen ja lain mukaisista asioista. Käsiteltävät asiat ovat laajakantaisia ja suunnitelmallisia. Yhtiökokouksen yksi tärkeistä tehtävistä on hallituksen valitseminen. Kaikki taloyhtiön operatiiviset elimet kuten hallitus, isännöitsijä, tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja raportoivat yhtiökokoukselle. (Grass ym. 2010, 35.)

Osakkeenomistajat käyttävät päätäntävaltaansa varsinaisessa yhtiökokouksessa, ellei päätäntävaltaa ole erikseen yhtiöjärjestyksessä siirretty erillisen hallituksen hoidettavaksi. Yhtiökokous on pidettävä vähintään kerran vuodessa ja vähintään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Uusi asunto-osakeyhtiölaki määrittelee asiat, joista yhtiökokous päättää. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä 6 kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Laissa on lueteltu asiat, jotka yhtiökokouksessa on esitettävä ja päätettävä. (AsOyL 22.12.2009/1599.)

Kokouksessa on lain mukaan esitettävä:

- 1) tilinpäätös sekä toiminta-, tilintarkastus- ja toiminnantarkastuskertomus;
- 2) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä
- 3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Kokouksessa on päätettävä:

- 1) tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- 2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- 3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;

- 4) talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle;
- 5) hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta; sekä
- 6) muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista. (AsOyL 22.12.2009/1599)

Yhtiöjärjestyksessä määrätään yleensä tarkemmin yhtiökokouksen ajankohta. Usein puhutaan kevätyhtiökokouksesta. Kokouksia voi olla vuodessa enemmänkin, tässä tapauksessa usein puhutaan kevät- ja syysyhtiökokouksesta. Yhtiöjärjestyksessä on tarkempi luettelo niistä asioista, joista varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetään. Ylimääräisen kokouksen järjestäminen voi olla ajankohtaista esimerkiksi tilanteissa, joissa vastike ei riitä kattamaan taloyhtiön kuluja. Yhtiökokous käyttää kokouksessaan niin sanottua yleistoimivaltaa. Toisin sanoen yhtiökokous päättää kaikista taloyhtiön asioista, joita ei laissa ole eritelty hallituksen päätettäviksi. Yleisimpiä isoja asioita, joista yhtiökokous päättää on vastikkeen suuruus sekä erilaiset perusparannukset, joita taloyhtiöön suunnitellaan. Asiakysymyksiin liittyvät päätökset tehdään kokouksessa yksinkertaisella äänienemmistöllä, eli yli puolet annetuista äänistä ratkaisee ja tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee. Yhtiöjärjestyksessä voi olla sääntöjä tiukemmasta ääniedellytyksestä. (Taloyhtiö.net, 2011, hakupäivä 22.2.2011.)

Yhtiökokouksessa päätetään vain asioista, jotka on mainittu kokouskutsussa tai jotka ovat yhtiöjärjestyksen mukaan asioita, joita yhtiökokouksessa käsitellään. Asiat päätetään enemmistöpäätöksellä äänestämällä. (AsOyL 22.12.2009/1599.) Osakkaat voivat myös päättää yhtiökokouksessa päätettävästä asiasta ilman yhtiökokousta mikäli he ovat yksimielisiä. Myös yleiset isännöitsijän tai hallituksen päätettävät asiat voidaan siirtää yhtiöjärjestyksessä tai hallituksen toimesta yhtiökokouksen päätettäviksi. Hallituksen yhtiökokoukselle siirtämää päätöstä yhtiökokous ei kuitenkaan ole velvoitettu tekemään. Osakkeenomistajat voivat myös yksimielisesti päättää asiasta, jota hallitus ei edes

ole siirtänyt yhtiökokouksen päätettäväksi. (Grass ym. 2010, 53.)

2.4 Asunto-osakeyhtiön hallitus ja sen vastuut

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiöllä tulee olla hallitus. Yhtiöllä voi olla myös isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään ja yhtiökokous niin päättää. Hallituksen tehtävänä on vastata yhtiön hallinnosta. Samalla se huolehtii kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta. Se myös vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito ja varainhoito on huolellisesti järjestetty. Suurempiin ja osakkeenomistajien huoneistoihin vaikuttaviin päätöksiin hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen. Hallitus voi yksittäistapauksissa päättää isännöitsijän tehtäviin liittyvistä asioista. (AsOyL 22.12.2009/1599.) Grass ym. tiivistävät 2010 julkistetussa teoksessaan ”Hyvä hallinnointitapa taloyhtiössä” hallituksen tehtävät viiteen kohtaan: yhtiökokouksen päätösten toimeenpano ja valmistelu, toiminnan asianmukainen järjestäminen ja organisointi, muut toimeenpanopäätökset sekä isännöitsijän valinta ja valvonta.

Hallitustyöskentelyssä on suunnitelmallisuus tärkeää (Grass ym. 2010, 57). Hallituksen puheenjohtajan rooli korostuu ja hänen vaikutusvaltansa on merkittävä taloyhtiön hallituksessa ja koko taloyhtiön kannalta. Riittävällä suunnitelmallisuudella, ajankäytöllä ja osaamisella puheenjohtajan on mahdollista johtaa ja kehittää asumispalveluja ja kiinteistöä. Johtajana puheenjohtajan on jaettava muille hallituksen jäsenille roolit ja tehtävät, jotta hallitus toimisi tehokkaasti. Lain- ja yleisen käytännön mukaiset puheenjohtajan tehtävät ovat:

- Valvoa, että hallitus täyttää annetut tehtävänsä.
- Valvoa ja huolehtia, että hallitus kokoontuu tarvittavin väliajoin.
- Hallituksessa käsiteltävien asioiden valmistelu ja suunnittelu yhdessä isännöitsijän kanssa
- Kokouksen johtaminen, hallituksen päätöksenkyvyn varmistaminen
- Käyttää puheenjohtajan ääntä tapauksessa, jossa äänet muuten menisivät tasan

- Allekirjoittaa kokouspöytäkirja
- Yhtiön toiminimen kirjoittaminen yhtiöjärjestyksen perusteella
- Valvoa päätöksenteon toteuttamista
- Valvoa taloyhtiön strategian toteutuminen
- Huolehtia tiedonkulusta
- Yhteydenpito tilintarkastajaan. (Grass ym. 2010, 33.)

Hallituksen puheenjohtajan on tärkeää säilyttää objektiivisuus tehtäviensä suorittamisessa. Omien asioidensa liikaa ajaminen vie puheenjohtajan luottamuksen herkästi. (Peltokorpi, M. 2011, hakupäivä 1.5.2011.)

2.5 Asunto-osakeyhtiöiden kehitys Suomessa

Suomessa luotiin ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki vuonna 1926 ja ennen tätäkin asunto-osakeyhtiömuotoista asumista oli havaittavissa. Ensimmäiset asunto-osakeyhtiöt perustettiin 1800-luvun loppupuolella. Ensimmäiset asunto-osakeyhtiöjärjestelmät toimivat niin sanotun jaetun riskin periaatteella. Taloyhtiöissä yleiset korjauksen ja muut kustannukset jaettiin osakkaiden välillä samoin kuin nykyisissä asunto-osakeyhtiöissä. Varsinainen asunto-osakeyhtiöiden määrän kasvu nähtiin 1960-, 1970- ja 1980 – luvuilla, jolloin kerrostalo ja -aluerakentaminen olivat huipussaan. Tavoitteena oli pysäyttää muuttoliike Ruotsiin ja rakentaa asuntoja uusille kaupunkiin muuttaville työntekijöille. Näihin aikoihin myös varsinaista asumissäästämisjärjestelmää alettiin kehittää rahoituslaitosten keskuudessa. Asunto-osakeyhtiöiden määrä jatkaa nykyäänkin voimakasta vuosittaista kasvuaan. Erilaiset valtion avustukset houkuttelevat ja suosivat asunto-osakeyhtiömuotoista asumista. (Grass ym. 2010, 19–20.)

Patentti- ja rekisterihallituksen tilaston mukaan vuonna 2008 Suomessa oli noin 80 000 asunto-osakeyhtiötä, joista n. 28 % oli pääkaupunkiseudulla. Vuoden 2007 joulukuun alussa kaikista Suomen asuinhuoneistoista 43,6 % oli asunto-osakeyhtiöissä ja 67 % sellaisissa rakennuksissa, joissa on kaksi tai useampia huoneistoja. Huomattavaa on myös, että asunto-osakeyhtiöiden taloissa olevis-

ta huoneistoista 63,2 % oli rakennettu vuosien 1960—1990 välisenä aikana. (HE 24/2009.) Alla olevasta kuvasta nähdään hyvin miten asuntojen rakentaminen on huipussaan 70- ja 80-luvuilla (TAULUKKO 2).

Suuralue Talotyyppi		Rakennusten valmistumisvuosi						
		Koko maa	-59	60-69	70-79	80-89	90-99	00-
Koko maa	Rivitalot	17 918	424	857	4 318	7 315	2 465	2 539
	Kerrostalot	20 748	3 843	4 528	5 782	3 188	1 467	1 940
Etelä-Suomi	Rivitalot	9 308	321	484	2 113	3 628	1 279	1 483
	Kerrostalot	11 979	2 829	2 580	3 015	1 705	804	1 046
Länsi-Suomi	Rivitalot	4 511	67	164	1 099	1 938	607	636
	Kerrostalot	4 597	613	952	1 461	746	321	504
Itä-Suomi	Rivitalot	2 145	20	95	650	998	259	123
	Kerrostalot	2 465	227	617	840	449	171	161
Pohjois-Suomi	Rivitalot	1 954	16	114	456	751	320	297
	Kerrostalot	1 707	174	379	466	288	171	229
Yhteensä		38 666	4 267	5 385	10 100	10 503	3 932	4 479

TAULUKKO 2: Asunto-osakeyhtiöiden lukumäärät vuonna 2009. (Tilastokeskus, 2011).

Voidaan siis päätellä, että asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen muodostaa hyvin merkittävän osan Suomen kaikesta asumisesta, ja siitä syystä sen kehittäminen ja tutkiminen on aina ajankohtaista ja tarkoituksenmukaista. Tutkimisen tarkoituksenmukaisuus korostuu etenkin nyt, kun uusi asunto-osakeyhtiölaki on ollut käytössä ja kokemuksia sen toimivuudesta voidaan kerätä eri sidosryhmien osalta. Taloyhtiön sidosryhmiä ovat pääsääntöisesti asukkaat ja osakkaat, isännöitsijä, talonmies tai huoltomies, palveluntuottajat, rahoituslaitos, rakennuttajat ja rakentajat sekä vakuutusyhtiö (Grass ym. 2010, 17).

2.6 Asuminen ja asumismuodot ulkomailla

Suomalainen omistusasuminen asunto-osakeyhtiö-muodossa on ainutlaatuinen asumisen muoto ainakin Euroopassa. Uusissa EU valtioissa keskeisenä kysymyksenä on ollut kerrostaloasuntojen omistusmuotoisen asumisen hallinnon ja omistuksen tehokas järjestäminen. Erityisesti on keskitytty siihen, miten rakennuksen yhteiskäytössä olevien osien kunnossapito-, uudistus- ja rakennustyöt hoidetaan. Yhtä paljon esillä on ollut asumisen perushyödykkeiden varmistaminen, kuten käyttöveden ja jätehuollon järjestäminen. Samat kysymykset ovat olleet esillä myös EU:n vanhoissa jäsenvaltioissa, joissa omistusmuotoinen

asuminen kerrostaloissa ei kuitenkaan ole läheskään yhtä yleistä kuin Suomessa. (HE 24/2009.)

Useimmissa EU-valtioissa omistusoikeus kerrostaloissa on järjestetty siten, että huoneiston omistajan omistusoikeus huoneiston seinien rajaamaan alueeseen on merkitty kiinteistörekisteriin. Samalla kaikki huoneistojen ulkopuolelle jäävät alueet ovat omistajien yhteisessä omistuksessa. Norjassa rakennus ja maapohja ovat yhteisomistuksessa ja yhteisomistajilla on sitten yksinoikeus tietyn huoneiston käyttämiseen. Yhteisomistajat päättävät rakennuksen yhteisten osien hallinnoinnista yhdistyksen tai osuuskunnan kautta. Mitään varsinaista organisaatiomallia ei kuitenkaan tarvita, vaan yhteinen hallinnointi ja omistaminen voi olla myös vain yleisten oikeusperiaatteiden pohjalla. Venäjällä osallistuminen hallinnointityöhön on vapaaehtoista. Suomalaiseen asunto-osakeyhtiö-malliin verrattuna ulkomaiset mallit ovat usein hankalia. Kun selkeää yhtiötä ei ole, päätöksenteon tehokkuus, velkarahoitukseen liittyvien vakuuksien saatavuus ja yhteisten kulujen kattaminen on usein ongelmallista. (HE 24/2009.)

3 Isännöitsijä

3.1 Isännöitsijä asunto-osakeyhtiössä

Suomessa on noin 80 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa asuu noin 2 miljoonaa suomalaista. Suomen isännöintiliiton jäsenenä on yli 300 isännöintiyritystä, jotka hoitavat noin puolet Suomen 80 000 asunto-osakeyhtiöstä. Asunto-osakeyhtiöillä on yhteensä hankintoja vuosittain 3 miljardilla eurolla samoin kuin korvausinvestointejakin. Kaiken tämän järjestämiseen ja johtamiseen tarvitaan ulkopuolisen apua. Jotta taloyhtiön arki sujuu moitteettomasti ja sujuvasti, tarvitsee asunto-osakeyhtiön hallitus usein tuekseen isännöintiyrityksen asioiden hoitamista ja johtamista varten. (Isännöintiliitto, Isännöinti Suomessa, 2011.)

Taloyhtiön hallituksen vastuulla on valita isännöitsijä. Taloyhtiö voi myös erottaa isännöitsijän. Se tekee sopimuksen isännöintiyrityksen kanssa, joka nimittää yhden isännöitsijöistään taloyhtiön isännöitsijäksi. Vanhan lain mukaan isännöitsijäksi voitiin valita ainoastaan luonnollinen henkilö. Tämän isännöitsijän nimi tulee hallituksen päätöksellä kaupparekisteriin. Uuden lain myötä isännöitsijäksi voidaan suoraan valita isännöitsijäyrittäjä, vaikka päävastuullinen isännöitsijä täytyy olla nimettynä vastakin. (Grass ym. 2010, 95.)

3.2 Isännöitsijän tehtävät asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiölaissa määritellään isännöitsijän tehtävät. Laissa on säädetty, että hallituksen on huolehdittava taloyhtiön hallinnosta, kiinteistön ja rakennusten kunnossapidosta ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä on myös huolehtia taloyhtiön talouden ja kirjanpidon järjestämisestä ja muusta, mistä asunto-osakeyhtiölaissa säädetään. Isännöitsijän on lisäksi pyynnöstä toimitettava taloyhtiön hallitukselle isännöitsijätodistus. (AsOYL 22.12.2009/1599).

Isännöitsijästä laissa säädetään, että hänen täytyy huolehtia kiinteistön ja rakennusten kunnossapidosta ja hoitaa muuta taloyhtiön päivittäistä hallintoa taloyhtiön hallituksen määräämien ohjeiden mukaisesti. Isännöitsijä myös lain mukaan vastaa, että yhtiön kirjanpito on laadittu lainmukaisesti ja varainhoito on hyvin järjestetty. Lisäksi isännöitsijä toimittaa hallitukselle ja sen jäsenille tietoja taloyhtiöstä, jota ovat hallituksen tehtävien hoitamiseksi tarpeellisia. Isännöitsijä voi ryhtyä yllämainittuihin toimiin vain hallituksen valtuutuksen perusteella. Isännöitsijään sovelletaan lisäksi, mitä hallituksen jäsenestä säädetään pätevämmättömiä päätöksiä koskevassa 2 §:n 4 momentissa, esteellisyyttä koskevassa 4 §:ssä ja kelpoisuutta koskevassa 10 §:ssä. (AsOYL 22.12.2009/1599).

Isännöitsijän tehtävänä on taloyhtiön operatiivinen johtaminen. Tehtävät voidaan jakaa päivä-, viikko-, kuukausi-, ja jopa vuositasolle. Isännöitsijän toimivaltaa on määritelty asunto-osakeyhtiölaissa, mutta usein sitä on myös tarkennettu yhtiöjärjestyksessä. Isännöitsijä toimii yhteistyössä hallituksen puheenjohtajan kanssa. Hän toimii juoksevien asioiden hoitajana sekä esitysten valmistelussa yhteistyössä puheenjohtajan kanssa. Pääasiallinen tehtävä on kuitenkin päätösten toimeenpano. Yhteistyö hallituksen ja isännöitsijän välillä on saatava sellaiselle tasolle, jolla kaikkia pieniä asioita ei enää tarvitse tuoda hallituksen käsiteltäväksi. On tärkeää, että taloyhtiön asioiden hoitaminen jakaantuu tehokkaasti hallituksen ja isännöitsijän välille. Hallituksen tulee olla selvillä mitkä asiat on siirretty hallitukselta isännöitsijälle. Kahden tasoista johtamista samasta asiasta kannattaa välttää, koska se hankaloittaa suuresti isännöitsijän työtä. (Grass ym. 2010, 100.)

Isännöinti-iltojen kotisivuilla on listattu hyvän isännöintitavan mukaiset toimintatavat.

Isännöintiyritys

1. toimii huolellisesti ja tilaajan edun mukaisesti
2. kertoo palveluistaan ja hinnoitteluperusteistaan selkeästi

3. toimii avoimesti tilaajan hankinnoissa ja käyttää kumppaniverkostoa tilaajan eduksi
4. toimii tasapuolisesti
5. edistää avoimuutta ja suhtautuu viestintään myönteisesti
6. noudattaa vaitiolovelvollisuutta luottamuksellisen tiedon suhteen, eikä käytä väärin saamia tietoja
7. huolehtii parhaansa mukaan siitä, että tilaaja tuntee isännöinnin eettiset ohjeet
8. ottaa vastaan vain omien kykyjen ja resurssien mukaisia toimeksiantoja
9. tiedostaa vastuunsa, velvollisuutensa ja vaikutusmahdollisuutensa
10. tuntee toimialansa lainsäädännön ja normit
11. huolehtii ammattitaitonsa ylläpitämisestä ja kehittämisestä
12. ylläpitää ja kehittää isännöinnin arvostusta
13. kunnioittaa isännöintialan muita toimijoita ja kilpailee rehellisesti
14. sitoutuu harmaan talouden torjuntaan
15. edistää tehokasta energian ja materiaalien käyttöä.

Isännöintiyrityksellä tarkoitetaan tässä yritystä ja sen kaikkia työntekijöitä. Isännöintiyrityksen tehtävänä on huolehtia siitä, että koko henkilökunta tuntee nämä eettiset ohjeet ja sitoutuu niihin. ISA:n ja Isännöintiliiton jäsenet ovat sitoutuneet näihin ohjeisiin ja siksi onkin suositeltavaa, että taloyhtiö valitsee isännöitsijäyrityksen, joka on ISA ja/tai Isännöintiliiton jäsen. (Isännöintiliitto, 2011, hakupäivä 26.1.2011.)

3.3 Kiinteistöpalvelusopimus asunto-osakeyhtiön ja isännöitsijän välillä

Kiinteistöpalvelusopimus syntyy, kun tehdään sopimus kiinteistön hoidosta. Ennen kiinteistössä oli talonmies, joka hoiti kiinteistön. Erillisiä sopimuksia kiinteistönhoidosta ei ollut tai ne olivat vain suuntaa-antavia. Sopimuksissa oli vain hinta ja osapuolten nimet alla. Nykyään tällaiset sopimukset eivät enää toimi, vaan sopimuksen tulee sisältää enemmän sovittuja kohtia epäselvyyksien välttämiseksi. Tavallisia sopimuksessa esiintyviä elementtejä tulisi olla esim. vahingonkorvausasiat, irtisanominen ja mitä töitä tehty sopimus sisältää. Nykyään kiinteistöpalvelut kuuluvat yrityksille, erilaisille isännöintitoimistoille. Koska palvelusuhteet ja hankinnat tehdään yritysten välillä, ovat sopimukset syytä tehdä huolella ja ohjeiden mukaisesti. (Seppälä, P. Asunto & Kiinteistö, YSE on kiinteistöpalvelusopimuksen tukeva runko, 2009, hakupäivä 10.3.2011.)

Kiinteistöpalvelut Ry on laatinut kiinteistöpalvelun yleiset sopimusehdot, jotka auttavat ja toimivat runkona toimivalle sopimukselle. Sopimusehdot on laadittu yhteistyössä kiinteistöliiton, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI Ry:n ja Isännöintiliiton kanssa. Järjestöt suosittelevat sopimusehtojen käyttämistä uusissa sopimuksissa, mutta myös päivittämään voimassa olevat sopimukset yleisten sopimusehtojen mukaisiksi. Kiinteistöpalvelut Ry on kiinteistöalan työnantaja- ja toimialajärjestö, jonka tavoitteena on kiinteistöalan työnantajien työmarkkinapoliittinen edustaminen ja neuvonantaminen. Järjestö on myös kiinteistöpalveluita tuottavien yritysten ja yhteisöjen elinkeinopoliittinen edunvalvoja. (Kiinteistöpalvelut Ry, hakupäivä 11.3.2011.)

Uudessa asunto-osakelaisissa onkin suhteellisen vähän säädetty isännöitsijän tehtäviin, vastuihin, oikeuksiin ja sopimukseen liittyen, joten YSE:n, eli yleisten sopimusehtojen säädökset ovat hyvin käytännöllinen ohjerunko sopimusta laadittaessa. Varsinkin korvausvastuuseen, hintoihin, tehtäviin ja irtisanomiseen liittyen on tärkeää, että asioista on sopimuksessa sovittu. Puutteelliset sopimusehdot ajavat sopimusosapuolet riitoihin ja mahdollisiin turhiin taloudellisiin kuluihin riitoja selvitettäessä.

3.4 Isännöitsijän valinta asunto-osakeyhtiössä

Isännöitsijän valinta itsessään on tärkeä prosessi asunto-osakeyhtiölle. Ensin on tärkeää määritellä asunto-osakeyhtiön tarpeet. Yhtiön koko ja ikä vaikuttaa suurelta osin siihen minkälaista johtamista eli isännöintiä se tarvitsee. Sen jälkeen yhtiön tulee valita tarpeitaan vastaavaa palvelua. Hallituksen tehtävänä on olla yhteydessä palveluntarjoajiin ja tehdä tarvittavaa kilpailutusta. Hallitus tekee tarjouspyyntöjä ja järjestää neuvotteluita isännöintiyritysten kanssa varmistaakseen että tarkastelussa oleva isännöintiyritys vastaa taloyhtiön tarpeisiin kaikilta osin. Myös hinnoittelu on tärkeää ottaa huomioon. (Isännöintiliitto, 2011, hakupäivä 10.1.2011.)

Muita tärkeitä asioita on esimerkiksi tarkistaa onko yritys isännöintiliiton jäsen, mikä on jo yksi laatuvaatetta isännöitsijää valitessa. Voidaan myös selvittää, miten isännöintiyritystä johdetaan ja onko tarvittavat auktorisoinnit kunnossa. ISA ry eli Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys ry pitää kotisivuillaan listaa auktorisoiduista isännöitsijöistä. Listasta taloyhtiön hallitus voi vielä tarkastaa auktoroinnin ennen valinnan tekoa. Auktorisointi merkitsee jo varmempaa laatuvaatetta isännöintiyrityksestä. Tärkeää isännöintiyritystä valitessa on myös varmistaa, että yritys on sitoutunut kehittämään omaa toimintaansa ja että henkilöstön koulutus ja taitojen ja tietojen päivittäminen on hoidettu kunnolla. Myös isännöintiyrityksen palvelu- ja alihankkijaverkoston laadulla ja koolla on merkitystä taloyhtiön kannalta. (Isännöintiliitto, 2011, hakupäivä 26.1.2011.)

On muitakin tapoja varmistaa isännöitsijän laadukkuus valintapäätöstä tehdessä. Hallitus varmistaa, että isännöitsijä vastaa yhtiön strategiaa ja toimintasuunnitelmaa. Taloyhtiön strategia täytyy olla selvillä isännöitsijää valitessa, jotta tarpeita vastaavan isännöitsijän valinta olisi mahdollista. Itse valintaa varten hallituksen olisi syytä myös varmistaa isännöitsijäyrityksen kokemus- ja koulutus pohja, referenssit, taloudellinen tilanne, hinnoittelu, taustat, luottotiedot ja luotettavuus. (Grass ym. 2010, 95.)

4 Tilintarkastaja

4.1 Tilintarkastus liike-elämässä

Monet eri tahot, kuten yrittäjät, yritysten omistajat, asunto-osakeyhtiöiden osakkaat, sijoittajat ja monet muut liike-elämän tehtävissä toimivat käyttävät tilintarkastuspalveluita. Tilintarkastajien tehtävänä on antaa kertomuksia, laskelmia, selvityksiä, todistuksia, lausuntoja ja muistioita eri tahojen käyttöön. Tilintarkastajan tärkein tehtävä on tilinpäätöksen ja päätöksenteossa käytettävän taloudellisen informaation oikeellisuuden tarkastaminen. (Horsmanheimo & Steiner, 2002, 17.)

Tilintarkastuksen yhteydessä puhutaan lakisääteisestä tilintarkastuksesta. Laisa säädetty tilintarkastuspakotteet eivät ole asiakkaalle vapaaehtoisia. Tilintarkastusta säätelee tilintarkastuslaki, joka on vuodelta 2007. Lain mukaan tilintarkastus sisältää yhteisön tilikauden kirjanpidon ja tilinpäätöksen sekä hallinnon tarkastamisen. (Horsmanheimo & Steiner, 2002, 21.)

Tilinpäätösmerkintä on tilintarkastuksesta annettava raportti, joka annetaan kun tilintarkastaja on suorittanut tilintarkastuksensa. Se on merkintä tilinpäätöksessä viitteenä tilintarkastuskertomukseen ja merkintä siitä, että yhteisön tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. (Horsmanheimo & Steiner, 2002, 21.)

4.2 Tilintarkastajan valinta

Tilintarkastaja valitaan yhtiökokouksessa. Tilintarkastaja on valittava, mikäli taloyhtiössä on vähintään 30 huoneistoa tai tilintarkastuslain 4-6 § mukaisesti. Tilintarkastajan toimikausi päättyy ja alkaa asiasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä. (AsOyL 22.12.2009/1599).

Uuden asunto-osakeyhtiölaki toi mukanaan uuden toiminnantarkastajainstituution. Toiminnantarkastaja ei ole tilintarkastaja, vaan taloudellisen ammattitaidon

omaava maallikko. Toiminnantarkastaja on valittava, mikäli yhtiössä ei valita tilintarkastajaa tai yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin. Toiminnantarkastaja on kuitenkin aina valittava, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista vaativat sitä. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään lisäksi toiminnantarkastajan kelpoisuudesta ja riippumattomuudesta. Toiminnantarkastuksesta toiminnantarkastaja laatii toiminnantarkastuskertomuksen. Sen tulee lain mukaan sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen yhtiön laajuuden ja toiminnan kannalta riittävällä tavalla. (AsOYL 22.12.2009/1599).

4.3 Tilintarkastajan auktorisointi

Tilintarkastuksen voi suorittaa vain hyväksytty tilintarkastaja (Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459). Hyväksytty tilintarkastaja tarkoittaa julkisesti hyväksyttyä ja auktorisoitua henkilöä tai yritystä. Hyväksytyjä tilintarkastajia ovat KHT-tilintarkastajat, HTM-tilintarkastajat, KHT-yhteisöt ja HTM-yhteisöt. KHT- ja HTM-tilintarkastajan ero on, että vain KHT-tilintarkastaja voi toimia kaikissa tilintarkastuskohteissa Suomessa, myös julkisesti noteeratuissa yhtiöissä. Hyväksytyistä tilintarkastajista on olemassa rekisteri, joka on kauppa- ja teollisuusministeriön ylläpitämä. Vain rekisteriin merkityt tilintarkastajat voivat käyttää nimikettä KHT- tai HTM-tilintarkastaja. (Horsmanheimo & Steiner, 2002, 49-53.)

5 Uuden asunto-osakeyhtiölain muutokset

5.1 Osakkeita ja yhtiövastiketta koskevat muutokset

Käytännössä osakkeita koskevaan lainsäädäntöön ei ole uuden lain myötä tullut mitään merkittäviä muutoksia. Yhtiön varsinaiseen toimintaan liittyen iso muutos on se, että yhtiön tulee säilyttää luetteloa vanhoistakin osakkeenomistajista 10 vuoden ajan. Lain mukaan osakkeiden luovutusoikeutta voidaan rajoittaa lunastuslausekkeen myötä. (Kuhanen, P. ym. 2010, 11.) Lunastuslausekkeen avulla yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että muilla taloyhtiön osakkailla on oikeus ostaa myynnissä oleva tai myyty osake. Lunastuslausekkeessa on yhtiöjärjestyksessä oltava selvillä, kenellä lunastusoikeus on. (AsOyL 22.12.2009/1599.) Muutoksena vanhaan lakiin uudessa laissa on yksityiskohtaisia pakottavia säädöksiä lunastuslauseketta varten sekä olettamasaännökset sen sisällöstä. Uusilla säädöksillä on ollut tarkoituksena vähentää tilanteita, joissa yhtiöjärjestykseen merkitty lunastuslauseke on niin puutteellinen ja virheellinen ettei sitä voida käyttää tai se aiheuttaa tarpeettomia riitatilanteita. (Oikeusministeriö, Uusi asunto-osakeyhtiölainsäädäntö ja sen perustelut, 2010, 13.)

Yhtiövastikkeisiin liittyvä lainsäädäntö on pysynyt käytännössä ennallaan uudessa asunto-osakeyhtiölaissa. Muutoksiakin toki on. Vesimaksuihin liittyen uudessa laissa on erityismääräys, jonka perusteella asunto-osakeyhtiön on helppo laskuttaa osakkaita kulutuksen perusteella. Uuden lain mukaan yhtiökokous voi enemmistöäänestyksellä siirtää kulutusperusteisen vesimaksun käytäntöön. Lakia perustellaan sillä, että kulutusperusteinen vesimaksu lisää osakkaiden tai asukkaiden innostusta veden säästämiseen. (Kuhanen, P. ym. 2010, 12.)

Uusi säännös koskee myös vastikkeilla katettavia menoja. Säännöksiä on täsmennetty siten, että asunto-osakeyhtiö voi kerätä vastikkeita yhteiskäyttöön hankittavia hyödykkeitä varten. Uutena asiana on säännös käyttökorvausten mahdollisesta muuttamisesta vastikeperusteisiksi, jotta niiden maksamatta jättäminen voisi käydä syynä asunnon hallintaanottoon. Pääomavastikkeita täs-

mennetään siten, että kohdistamattomilla pääomavastikkeilla voidaan kattaa ainoastaan pitkävaikutteisia menoja. Pitkävaikutteiset menot tarkoittavat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta sekä yhtiön peruskorjauksesta ja uudistuksista aiheutuvia menoja. Tällä säännöksellä on tarkoitus selventää tulkintoja, joita vanha laki jätti taloyhtiöille. (Kuhanen, P. ym. 2010, 12-13.)

Vastikkeenmaksuvelvollisuuteen on uudessa laissa säädetty muutamia uusia kohtia. Vastikkeenmaksuvelvollisuus alkaa uuden lain mukaan heti kun osake on rekisteröity ja maksuvelvollisuutta vanhan omistajan maksamatta jättämiin vastikkeisiin on pidennetty kolmesta kuukaudesta kuuteen kuukauteen. Uuden omistajan ei kuitenkaan tarvitse käytännössä maksaa näitä rästisuorituksia, sillä hän voi vähentää entiseltä omistajalta maksamatta jätetyt rästit suoraan kauppahinnasta. Tällä muutoksella on haluttu helpottaa vastikkeiden perimistä. (Kuhanen, P. ym. 2010, 13-14.)

Uudessa laissa on säädetty osakkaan mahdollisuudesta alennettuun vastikkeen sellaisessa tilanteessa, jossa taloyhtiö tekee kunnossapito- tai korjaustyötä, ja osakkaan aikaisemmin tekemä oma työ vähentää taloyhtiön korjausurakan menoja. Esimerkiksi oma-aloitteisesti vaihdetut vesihanat voidaan laskea osakkaalle hyvitykseksi mahdollisesta pääomavastikkeesta. Menettely on ollut käytössä taloyhtiöissä jo aiemminkin, mutta säännöksellä on haluttu turvata tämä oikeus osakkaalle. Osakkaan tarvitsee itse oma-aloitteisesti hyvissä ajoin kuultuaan uudistuksesta ilmoittaa hyvitysvaativuutensa. Tällöin alennus on myönnettävä. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että osakkaan olisi itse pitänyt tehdä muutokset ja uudistukset etukäteen. Hyvitys voidaan myöntää jo aikaisemminkin, esimerkiksi jo rakennusvaiheessa, tehdyn työn perusteella, mikäli se alentaa taloyhtiön urakan menoja. (Kuhanen, P. ym. 2010, 15-16.)

Laissa on myös uusi kohta, jonka mukaan taloyhtiön on vähennettävä osakkaan vastikkeen määrää, kun huoneisto ei ole käytössä. Vastikkeen väheneminen tulee olla suhteessa niihin kuluihin, jotka taloyhtiö säästää kustannusten laskiessa, kuten esimerkiksi vesimaksun kohdalla. Ongelman saattaa muodostaa

kuitenkin esimerkiksi se, kuinka taloyhtiö pystyy mittaamaan mahdollisen asunnon asumattomuudesta aiheutuneen säästön. (Kuhanen, P. ym. 2010, 15-16.)

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on myös muita kustannuksiin liittyviä uusia säädöksiä. Uutta on hissien jälkiasennukseen liittyvät muutokset. Kustannusten jakamisesta päätetään yhtiökokouksessa äänienemmistöllä. Kustannukset tulee jakaa siten, että yhtiövastikeperuste kerrotaan osakehuoneiston kerroksella. Kerros määräytyy porrashuoneen sisäänkäynnin perusteella. Kustannusten jakamisesta voi päättää vain tällä tavalla. Käytäntö on jo aikaisemminkin ollut jonkin verran käytössä joissain tilanteissa. (Kuhanen, P. ym. 2010, 15-16.)

Hallituksen jälkikäteen antaman ehdotuksen mukaisesti hissien jälkiasennuksen kustannuksista voidaan vapauttaa kokonaan osakkaat, joiden osakkeen oikeutamat huoneistot sijaitsevat katutasossa eikä hissien jälkiasennus hyödytä osakasta edes arvonnousun muodossa. Yleisin tällainen tilanne on kun kerrostalon katutasossa sijaitsee liikehuoneistoja ja ylemmissä kerroksissa asuinhuoneistoja. (Oikeusministeriö, Uusi asunto-osakeyhtiölainsäädäntö ja sen perustelut, 2010, 106) Alkuperäisen uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan myös katutason osakkaat olisivat joutuneet maksamaan hissien jälkiasennuksesta. Uusi säädäntö on tehty myös muita uudistuksia koskien. Jos uudistus koskee vain joitain huoneistoja kuten esimerkiksi katutason liikehuoneistojen ikkunoiden laajennus näyteikkunoiksi, voidaan kustannukset kohdistaa vain näille osakkaille. Tähän kuitenkin vaaditaan määräenemmistön suostumus myös kyseisten osakkaiden osalta. (Kuhanen, P. ym. 2010, 17.)

5.2 Kunnossapito- ja muutostöitä koskevat muutokset

Yhtenä uudistuksena uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on kunnossapitovastuun täsmennys. Lain 4. luvun 2 ja 3 §:issä on täsmennetty vastuun jakaantumista osakkaan ja taloyhtiön välillä. Taloyhtiön vastuulla on kunnossapito silloin kun se ei kuulu osakkeenomistajalle. Käytännössä se käsittää osakehuoneiston rakenteet ja eristeet. Tämän lisäksi huoneiston ja rakennuksen perusjärjestelmät, kuten lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtojär-

jestelmät ovat taloyhtiön vastuulla. Osakkeenomistajan vastuulle jää osakehuoneiston sisäosat. Lain 3 §:ään on säädetty osakkeenomistajan huolellisuusvelvoitteesta. Sen mukaan osakkeenomistajan on pidettävä omasta huoneistostaan huolta sillä tasolla, etteivät taloyhtiön vastuulla olevat järjestelmät vahingoitu. Käytännön periaatteen mukaisesti osakkeenomistajan vastuulla ovat asiat, joihin hän voi vaikuttaa, ja jotka ovat hänen tekemiään ylimääräisiä muutoksia kuten lisärakenteet, pinnat ja laitteet. (Taloyhtiö, Asmala M. hakupäivä 1.7.2010.)

Pääasiallisesti kunnossapito- ja muutostöiden vastuu jakaantuu yhtiön ja osakkaan välillä siten, että osakas vastaa pinnoitteiden korjaamisesta ja yhtiö rakenteista ja huoneiston putkista ja johdoista. Kuten aikaisemmassa kappaleessa on täsmennetty, uusi laki ulottaa yhtiön vastuun kaikkiin lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtojärjestelmiin. Merkitystä ei ole sillä, ovatko laitteet rakennuksen alkuperäisiä vai jälkikäteen asennettuja. Yhtiön kunnossapitovastuun täsmäntäminen ja laajentaminen tältä osin onkin uuden lain tarkoitus. Uuden lain perusteella myös lähtökohtaisesti kaikki yllä mainitut laitteet ovat yhtiön vastuulla. Osakas itse vastaa laitteista, jotka eivät ole välttämättömiä huoneiston perusjärjestelmiä eivätkä normaalikulumiseen liittyviä korjauksia. Perusjärjestelmätaso vaihtelee taloyhtiöittäin ja yhtiön vastuulla olevat laitteet voivat olla toisessa yhtiössä paremmat kuin toisessa. Eli taloyhtiön vastuulla ovat perusjärjestelmät, jotka ovat asumiselle välttämättömiä. Tämän lisäksi taloyhtiön vastuulle kuuluvat järjestelmät, jotka vastaavat taloyhtiön perustasoa. Myös kaikki kiinteistöt, alueet ja rakenteet, jotka eivät kuulu osakkaille, kuuluvat taloyhtiön vastuulle. Lisäksi huoneistojen rakenteiden ja eristeiden kunnossapito kuuluu yhtiön vastuulle. (Kuhanen, P. ym. 2010, 22.)

Muutoksena vanhaan lakiin verrattuna taloyhtiön vastuulle kuuluu koko lämmitysjärjestelmä, eli myös lämminvesivaraaja kuuluu nyt taloyhtiön vastuulle. Yhtiö vastaa myös vesihanojen ja wc-laitteiden kunnossapidosta. Kaikki altaat kuitenkin kuuluvat osakkaan vastuulle. Uudessa laissa on myös määriteltä, että yhtiön vastuulla on rakennusten ulkopintojen kunnossapito, myös osakkaiden parvek-

keiden osalta. Mikäli yhtiön suorittamasta kunnossapidosta tai rakentamisesta aiheutuu osakkaan huoneistoon vahinkoa, on yhtiö velvollinen näiden osien kunnossapitoon, eli esimerkiksi pintojen palauttamiseen perustasoon. Täten osakas joutuu kustantamaan pintojen ja rakenteiden palauttamisen niiltä osin kuin ne ovat osakkaan toimesta kunnostettu perustason yläpuolelle. (Kuhanen, P. ym. 2010, 22.)

Uudessa laissa on määritelty myös osakkaan kunnossapitovastuu. Osakkaan kuuluu pitää kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja hoidettava niitä huolellisesti. Osakas ei kuitenkaan ole vastuussa rakenteiden, putkien ja perustasojärjestelmien normaalista kulumisesta. Esimerkkejä osakkaan vastuulla olevista asioista on katon, lattian ja seinien pintamateriaalit sekä kaapistot, komeerot ja muut kalusteet. Myös sisäovien korjaukset ja ulko-oven sisäpinta, sisälukkojen asentamiset, sisäikkunoiden uusimiset, ikkunoiden sisäpuoliset työt kuten heloitus ja tiivistys, sekä asunnon sisäpuolisten laitteiden korjaukset. (Kuhanen, P. ym. 2010, 23.)

Myös menettelytapoihin on tullut muutoksia uudessa asunto-osakeyhtiölaissa. Taloyhtiön ja osakkaan välistä kommunikointia on tässä kohtaa kohennettu. Osakas, samoin kuin taloyhtiö, joutuu jo ajoissa ilmoittamaan toiselle mahdollisista kunnossapitotöistä. Uuden lain myötä yhtiö valvoo myös osakkaan tekemiä kunnossapitotöitä, ja osakas on kohtuullisissa määrin velvollinen maksamaan kunnossapidosta aiheutuneet kustannukset. Vastaavasti, mikäli yhtiö ei ole suorittanut sille kuuluvia kunnossapitotöitä jonkin osakkaan osalta, on osakkaalla mahdollisuus suorittaa kunnossapitotyöt yhtiön kustannuksella. Poikkeustapauksissa osakas voi toteuttaa yhtiön suorittamatta jättämiä kunnossapitotöitä yhtiön kustannuksella huoneiston ulkopuolellakin. Tätä ennen yhtiölle täytyy osoittaa kuitenkin kirjallinen vaatimus korjaustöistä. Tällaisessakin tapauksessa, kun osakas yhtiön velvollisuusrikkomuksen johdosta itse hoitaa työt huoneiston ulkopuolella yhtiön kustannuksella, on yhtiön mahdollista valvoa osakkaan kunnossapitotöitä. (Kuhanen, P. ym. 2010, 23.) Vastaavasti yhtiöllä on mahdollisuus teettää osakkaan laiminlyödyt kunnossapitotyöt tämän kustannuksella,

mikäli osakas ei ole yhtiöjärjestyksen ja lain mukaisesti suorittanut niitä (Juridia Oy, Uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee voimaan 1.7.2010, hakupäivä 20.2.2011).

Uudessa laissa kuten vanhassakin on säädetty osakkaan laajasta muutostyöoikeudesta. Lain mukaan osakas voi hyvän rakennustavan mukaisesti tehdä muutoksia huoneistossaan. (Kuhanen, P. ym. 2010, 24.) Helsingin sanomissa julkaistun artikkelin Hyvä rakennustapa muuttuu Kuluttajaviraston lakimies Mika Hakamäki tiivistää hyvän rakennustavan pariin lauseeseen. Hyvä rakennustapa edellyttää työltä ammattitaitoa ja huolellisuutta. Rakentajan on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sääntöjen, määräysten ja myönnetyn luvan mukaisesti. (Helsingin Sanomat, 25.2.2007, osastolla Asuminen, hakupäivä 20.2.2011.) Muutokset tulee myös olla huoneiston käyttötarkoitusten mukaisia. Mikäli lupa tarvitaan, yhtiö hankkii luvan osakkaan kustannuksella. Osakas voi tehdä muutoksia myös muissa tiloissa kuin omassa huoneistossaan yhtiön suostumuksella. Tässäkään kohtaan ei merkittäviä muutoksia ole vanhaan lakiin nähden. (Kuhanen, P. ym. 2010, 24.)

Muutostöitä koskevat uudistukset laissa koskevat suurelta osin menettelytapoja. Osakkaan on ilmoitettava töistään yhtiölle etukäteen. Uusi säännös on, että osakas vastaa ilmoituksen käsittelystä ja muutostöiden valvomisesta aiheutuvi-
ta kustannuksista yhtiölle. (Kuhanen, P. ym. 2010, 24-25.) Ilmoitusvelvollisuuden samoin kuin valvonta- ja teettämisoikeuden tarkoitus on edistää hyvää rakennustapaa. Se myös estää ennalta esimerkiksi kosteusvaurioiden syntymisen kun yhtiö osaa varautua muutostöihin. (Juridia Oy, Uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee voimaan 1.7.2010, hakupäivä 20.2.2011.)

5.3 Asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa koskevat muutokset

Yhtiön päätöksentekoa koskevat säädökset ovat uudessa laissa pysyneet pääpiirteittäin ennallaan. Päätöksenteon tärkein elementti on yhtiökokous, jossa osakkaat voivat käyttää osakkeensa oikeuttamaa äänivaltaa. Päätöksenteon helpottamiseksi uudessa laissa on säädetty kohta, joka sallii päätöksien tekemisen ilman yhtiökokousta, mikäli kaikki osakkaat ovat yksimielisiä päätöksestä. Kaikista päätöksistä on kuitenkin tehtävä pöytäkirja. Kuhanen, P. ym. kirjassaan Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa arvelee tämän nopean päätöksenteon välineen helpottavan varsinkin pienten yhtiöiden päätöksentekoa. Päätöksentekoa on helpotettu myös varsinaisessa kokouksessa uuden lain myötä. Laissa määrätään, että yhtiöjärjestykseen voidaan lisätä, että kokoukseen pystyy osallistumaan myös ulkopuolelta, jonkin teknisen ratkaisun kautta. (Kuhanen, P. ym. 2010, 26-27.)

Osakkaalla on aina mahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen yhtiöjärjestyksessä määrätyllä tavalla. Etäosallistuminen on mahdollista poikkeustapauksessa, vaikka yhtiöjärjestyksessä ei olisikaan siitä mitään säädetty. Etäosallistuminen onnistuu myös valtuutuksen kautta. Uutuutena laissa on kuitenkin se, että muun kuin taloyhtiössä asukkaana olevan osakkaan on mahdollista valtuuttaa henkilö yhtiökokoukseen muulla kuin kirjallisella valtakirjalla, esimerkiksi tekstiviestillä tai puhelimitse. Tämäkin helpottaa päätöksentekoa yhtiökokouksessa. Myös samassa asunnossa asuvalla avio- tai avopuolisolla on mahdollisuus edustaa osakasta yhtiökokouksessa, ellei valtuutusta ole varta vasten kielletty tai ole syytä olettaa ettei valtuutus ole hyväksytty. (Kuhanen, P. ym. 2010, 26-27.)

Läsnäolo-oikeuteen on tehty uuteen lakiin joitakin muutoksia, jotka koskevat vuokralaista ja muita sidosryhmiä. Vastaisuudessa tilintarkastajan, isännöitsijän, hallituksen jäsenillä ja toiminnantarkastajalla on läsnäolo-oikeus yhtiökokouksessa. Vuokralaisella on läsnäolo-oikeus, mikäli kokouksessa käsitellään yhteisiä asioita tai jos kokouksessa olevan kunnossapitopäätökset olennaisesti vaikuttavat vuokralaisen asemaan. (Kuhanen, P. ym. 2010, 28.)

Yhtiökokouksen toimivaltaa ei ole juuri muutettu uuteen lakiin. Uuden lain myötä yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluvat kuitenkin sellaiset päätökset, joilla on kauaskantoisia vaikutuksia, tai vaikuttavat olennaisesti asumiseen ja kustannuksiin. Yhtiökokouksessa hallituksen tulee vuosittain esittää kunnossapitotarveselvitys seuraavaan viiden vuoden osalta. Selvityksestä tulee käydä ilmi kaikki olennaisesti asumiseen ja kustannuksiin vaikuttavat mahdolliset kunnossapitotyöt. Lain tarkoituksena on ollut se, että osakkailla olisi kokoajan mielessä rakennuksen kunnossapitotarpeet ja he ymmärtäisivät kunnossapidon tärkeyden ja merkityksen. Tarpeen selvittämiseksi voidaan taloyhtiöön hankkia ulkopuolinen konsultti tai muu apu suorittamaan arviota rakennuksen kunnossapitotarpeista. Yleinen nimitys tälle on kunnossapitotarkastus. Hallituksen tulee myös esittää kirjallinen selvitys jo suoritetuista kunnossapitotöistä ja niiden ajankohdista. Uuden lain mukaan siis niin kunnossapitoilmoitukset kuin selvitykset aiemmista töistä on tehtävä kirjallisena. (Kuhanen, P. ym. 2010, 28.)

Mediassa on ollut jonkin verran esillä ongelmia liittyen lain lisäämiin velvollisuuksiin kunnossapitoon liittyen. Ilmoitusten ja selvitysten on oltava kirjallisena, mikä lisää helposti kustannuksia. Uusi laki on houkutellut taloyhtiöille liittyviä palveluja, kuten kunnossapitotarkastuksia, tuottavia yrityksiä hamuamaan taloyhtiön varoja. Siksi taloyhtiöiden tulee vastaisuudessa olla entistä tarkempia, etteivät kustannukset nouse kohtuuttomasti ulkopuolisen konsulttiavun kasvaessa. Uuden lain vaatimus remontin kirjallisesta ilmoittamisesta ja remonttirekisterin pitämisestä kasvattavat myös osaltaan kustannuksia helposti. Kiinteistöliitto on osoittanut pelkonsa tähän liittyen. Se pelkää, että osakkaat jättävät herkemmin ilmoittamatta remontista, koska he pelkäävät ylläskutusta. (Mtv3, Kiinteistöliitto: Uusi asunto-osakeyhtiölaki voi johtaa rahastukseen, 23.11.2010, hakupäivä 20.2.2011.) Talouselämä -lehden 18.11.2010 julkaisemassa Juha-Pekka Kervisen artikkelissa ”Brax pudotti 2,5 miljoonaa isännöintiloukkuun” kritisoidaan lujasti lain tuomia uudistuksia. Sen mukaan isännöitsijän lisääntyvä valvonta- ja ilmoitustyö, samoin kuin ulkopuolisten apujen käyttämisestä aiheutuva kustannuksien nouseminen aiheuttaa osakkaille tilanteen, jossa he ovat artikkelin mukaan alttiina isännöitsijöiden ja tarkastuskonsulttien ylläskutuksel-

le. Artikkelin lopussa kuitenkin korostetaan sitä, että viimeinen vastuu on hallituksella. Sen ammattimaisuudesta ja viitseliäisyydestä on kiinni kuinka paljon ylimääräisiä menoja taloyhtiölle aiheutuu. (Kervinen J., Talouselämä, Brax pudotti 2,5 miljoonaa isännöintiloukkuihin, 18.11.2010 hakupäivä 20.2.2011.)

Uudesta laista on poistettu säädös valtuutetun henkilön mahdollisesta henkilökohtaisesta esteellisyydestä, koska sen katsottiin olevan yleisten valtuuttamista koskevien periaatteiden vastainen. Kuhanen P. ym arvostelee muutosta kirjassaan "Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa". Kirjassa kritisoidaan tätä muutosta. Kirjoittajan mukaan tämä mahdollistaa menettelyn, jossa hallituksen jäsen kerää osakkeenomistajilta lukuisia valtakirjoja ja pääsee näin osallistumaan päätöksentekoon esimerkiksi hallituksen vastuunvapautuksesta tai vahingonkorvauskanteen nostamisesta itseään vastaan. Omien osakkeiden perusteella hallituksen jäsen siis ei voi osallistua päätöksentekoon, mutta koska esteellisyttä ei synny valtuutetulle, voi hän näin osallistua. Muita pieniä muutoksia on, että osakkeenomistaja ei voi osallistua asian käsittelyyn, kun asia koskee osakkeenomistajan huoneiston kunnossapitoa tai uudistusta, joka olennaisesti poikkeaa muiden huoneistojen kunnossapidosta tai uudistuksista. (Kuhanen, P. ym. 2010, 29-30.)

Kokouskutsua koskevaa lainsäädäntöä on myös hieman muutettu. Muutos koskee kutsun aikamääreitä. Uuden lain mukaan kokouskutsu tulee lähettää aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokouksen järjestämistä. Vanhan lain mukaan kutsu tuli toimittaa aikaisintaan kuukautta ennen ja viimeistään viikkoa ennen yhtiökokousta. Tästä saattaa aiheutua ongelmia taloyhtiöissä lain alkuvaiheissa. Lain toimeenpanosäännösten mukaisesti lakia täytty noudattaa sitä katsomatta mitä yhtiöjärjestyksessä on määrätty. (Kuhanen, P. ym. 2010, 30-31.)

Pääosiltaan itse hallitusta ja sen työskentelyä koskevat säädökset ovat uudessa laissa vanhan lain kaltaiset, mutta muutamia täsmennyksiä on tehty. Täsmen-

nykset ovat lähinnä vallitsevien käytäntöjen siirtämistä lakiin. Olennaisesti liikehuoneisto-osakkeen käyttöön vaikuttavan muutoksen päätöksenteko on siirretty lähtökohtaisesti yhtiökokouksen toimivaltaan. Mikäli päätöksen pitkittymisestä on oleellisesti haittaa toiminnalle voi hallitus ryhtyä toimenpiteisiin ilman yhtiökokouksen päätöstä, mutta tästä on välittömästi ilmoitettava kirjallisesti osakkeenomistajalle. Uuteen lakiin on kirjattu myös asioita liittyen hallituksen päätöksentekoon, koskien lähinnä menettelysäännöksiä puhelin- ja sähköpostikouksia varten. Uudessa laissa on hallituksen jäsenen esteellisyyteen kirjattu kaksi uutta säännöstä, kuten koskien aikaisemmin mainittua tilannetta, jossa hallituksen jäsen pääsisi valtuutuksen kautta vaikuttamaan asioihin jotka koskevat hänen osakehuoneistoaan. Mikäli asia koskee hallituksen jäsenen osakehuoneiston uudistusta tai välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa rakennuksen muista kunnossapidoista ja uudistamisista, on hallituksen jäsen esteellinen osallistumaan päätöksentekoon. Hallituksen jäsen ei saa myöskään osallistua osakehuoneistonsa hallintaanottoon liittyvään päätöksentekoon. (Kuhanen, P. ym. 2010, 29-34.)

Pöytäkirjasäädöksiin on myös tullut muutamia uudistuksia uuden lain myötä. Osakkeenomistajalla on oikeus saada tieto asiakirjoista, jotka koskevat hänen osakkeisiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta suhteessa yhtiöön tai toiseen osakkeenomistajaan. (Kuhanen, P. ym. 2010, 35.)

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan hallitukseen on valittava 3-5 varsinaista jäsentä, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Siinä voidaan tietenkin määrätä luku pienemmäksi, suuremmaksi tai kiinteäksi. Uutuutena on myös se, että riippumatta osakkeenomistajan hallinnassa olevien huoneistojen lukumäärästä hallitukseen voidaan valita alle kolme jäsentä. Uusi laki ei myöskään kiellä isännöitsijän valitsemista hallituksen puheenjohtajaksi. Tämä kuitenkin edellyttää määräystä yhtiöjärjestyksessä tai kaikkien osakkaiden suostumusta. Hallituksen toimikauden pituudesta laissa säädetään, että se voidaan määrätä yhtiöjärjestyksessä toistaiseksi jatkuvaksi. (Kuhanen, P. ym. 2010, 35.)

5.4 Isännöitsijää koskevat muutokset

Suurin itse isännöitsijää koskeva uudistus laissa on se, että isännöitsijäksi voidaan nyt valita myös rekisteröity yhteisö. Tässäkin kohtaa kyse on lähinnä käytännön siirtämisestä kirjoitettuun lakiin. Vaikka vanhan lain mukaan taloyhtiön isännöitsijäksi on voitu valita ainoastaan luonnollinen henkilö, on taloyhtiöllä ollut isännöitsijäsopimus isännöintiyrityksen kanssa. Ongelma on ollut, ettei kaupparekisteriin ole voinut ilmoittaa kuin luonnollinen henkilö. Uuden lain myötä kaupparekisteriin on ilmoitettava yhteisön ohella päävastuullinen isännöitsijä, jolla tarkoitetaan luonnollista henkilöä. (Kuhanen, P, 2010, 37-38.)

Isännöitsijän tehtäviin ei ole juurikaan tullut muutoksia. Isännöitsijän taloyhtiön kunnossapitovastuuta on korostettu. Isännöitsijä vastaa kiinteistön kunnossapidosta, hoitaa taloyhtiön muuta juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden mukaisesti sekä vastaa, että taloyhtiön kirjanpito on asianmukaisesti laadittu. Isännöitsijän on myös uuden lain mukaan annettava hallitukselle ne tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtäviä hoidettaessa. Isännöitsijällä on uuden lain mukaan oikeus olla paikalla hallituksen kokouksissa. Hallituksella on kuitenkin kaikissa tilanteissa oikeus päättää, osallistuuko isännöitsijä kokoukseen vai ei. (Kuhanen, P, 2010, 37-38.)

Isännöitsijäntodistuksen antamiseen on tullut myös muutoksia. Hallituksen puheenjohtaja ei ole oikeutta antaa isännöitsijäntodistusta mikäli taloyhtiöllä on isännöitsijä tai tämä on esteellinen. Käytännössä tällä vältetään tilanne, jossa hallituksen puheenjohtajan vastuulle jää isännöitsijäntodistuksen antaminen, kun varsinainen isännöitsijä on esimerkiksi lomalla tai muuten tavoittamattomissa. Isännöitsijäntodistuksen sisältöön on myös säädetty uudistuksia. Siinä on jatkossa esitettävä kaikki kunnossapito- ja uudistustyöt, jotka osakkaat ovat ilmoittaneet. Lisäksi kunnossapitoilmoituksia tulee säilyttää luotettavalla tavalla koko yhtiön olemassaoloajan. (Kuhanen, P, 2010, 37-38.)

Ilmoittamisesta, ilmoitusten arkistoinnista ja käsittelystä aiheutuu lisätyötä isännöitsijälle kuten kunnossapito ja uudistustöiden valvonta ja tarkastustehtävistä-

kin. Petri Korhonen kirjoittaa Talouselämä lehdessä 27.9.2010 julkaistussa artikkelissaan ”Remonttivalvonnasta tuli rahakone isännöitsijöille”, kuinka yllä mainitut uudistukset saattavat aiheuttaa osakkaalle yllättäviä lisä-kustannuksia. Kiinteistöliiton päälakimies Anu Kärkkäinen huomauttaa artikkelissa, että taloyhtiöiden hallituksilla on suuri vastuu siinä, etteivät isännöitsijät pääse asemaan, jossa he voivat veloittaa kohtuuttomia maksuja osakkeenomistajilta. Valvontatyö on eritasoista niin kuin on hinnoittelukin. Käytäntö hakee vielä jalansijaa, ja tutkimuksessa pyritäänkin mahdollisuuksien mukaan selvittämään, mikä tilanne on tällä hetkellä. Artikkelin on syyskuulta 2010, jolloin laki oli ehtinyt olla voimassa vain pari kuukautta.

Lakiuudistukset nostavat isännöinnin vaatimustasoa tuntuvasti. Dokumentaatiotarpeen ja -laadun koheneminen lakiuudistuksen myötä aiheuttaa isännöitsijöille lisätyötä. Laki uudistus uusine isännöitsijäpalveluineen antaa isännöitsijä – alalle mahdollisuuden kohottaa imagoaan palvelualana. Kiinteistöjä tulisi huoltaa niin, että niiden arvo nousisi. (Remes, Tilintarkastus -lehti 1/ 2010, 32-33.)

5.5 Tilintarkastajaa koskevat muutokset

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta koskevaa lainsäädäntöä on muutettu merkittävästi viime aikoina. Uuden tilintarkastuslain myötä alle 30 huoneistoa käsittävät asunto-osakeyhtiöt on vapautettu kokonaan tilintarkastuksesta. Yhtiöjärjestyksestä on tosin ensin poistettava määräys tilintarkastuksesta. Yksi suurimpia uuden asunto-osakeyhtiölain tuomia muutoksia liittyy maallikotilintarkastukseen. Vuonna 2007 voimaan astunut tilintarkastuslaki poisti käytöstä maallikotilintarkastuskäytännön. Siirtymäkauden jälkeen tilintarkastuksen on voinut suorittaa ainoastaan auktorisoitu tilintarkastaja (HTM tai KHT). Maallikotilintarkastuksen paikalle on kuitenkin uudessa asunto-osakeyhtiölaissa säädetty toimintatarkastuksesta. (Kuhanen, P, 2010, 39-44.)

Asunto-osakeyhtiöissä on vastaisuudessaakin oltava tilintarkastaja, mikäli yhtiössä on vähintään 30 huoneistoa. Tilintarkastaja on myös valittava, mikäli yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai jos vähintään kymmenesosa osakkeenomistajis-

ta tai kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista niin vaativat. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään, että tilintarkastajan valitsee yhtiökokous. (Kuhanen, P, 2010, 39-44.)

Uuden lain lähtökohtana on, että jokaiseen yhtiöön valittaisi ainakin toiminnantarkastaja. Lain mukaan tämä onkin pakollista, ellei yhtiöjärjestyksessä muuta määrätä. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa on päätettävä kuinka monta toiminnantarkastajaa yhtiössä pidetään. Mikäli yhtiökokous päättää vain yhden toiminnantarkastajan valitsemisesta, on hänelle valittava vähintään yksi sijainen. Asunto-osakeyhtiöiden on uuden lain voimaan tultua muutettava yhtiöjärjestyksen tilintarkastusta koskevat määräykset mikäli tilintarkastajaa ei esimerkiksi haluta valita alle 30 huoneistoa käsittävään yhtiöön. Tilintarkastusmääräyksen katsotaan kuitenkin alle 30 huoneistoa käsittävässä yhtiössä tarkoittavan toiminnantarkastusmääräystä eikä yhtiöjärjestystä tarvitse siksi muuttaa kun tilintarkastajan asemesta halutaan valitakin toiminnantarkastaja. (Kuhanen, P, 2010, 39-44.)

Toiminnantarkastajan kelpoisuudesta säädetään samaan suuntaan kuin tilintarkastajankin kelpoisuudesta. Toiminnantarkastajaksi ei voida valita hallituksen jäsentä tai hallituksen jäsenen puolisoa. Toiminnantarkastajan ammattitaitoa koskevat kelpoisuusehdot ovat hyvin suppeat. Riittää, että toiminnan tarkastajalla on riittävät taloudelliset ja oikeudelliset taidot tehtävän hoitamiseksi. Laissa on myös toiminnantarkastajaa sitova riippuvuussäännös. (Kuhanen, P, 2010, 39-44.)

Toiminnantarkastajan tehtävänä ei ole tilintarkastuksen tai tilintarkastuskertomuksen suorittaminen samassa laajuudessa kuin tilintarkastaja ne suorittaisi. Toiminnantarkastus käsittää toiminnan ja talouden laadun arvioinnin ja valvonnan suorittamisen. Toiminnantarkastajan tulee tarkastaa yhtiön talous ja hallinto riittävällä tavalla sen laadun arvioimiseksi. Toiminnantarkastaja tarkastaa kirjanpidon, hallinnon järjestämisen ja tilinpäätöksen ja arvioi, että ne ovat laaduk-

kaasti suoritettu. Yhtiön hallinnon ja isännöitsijän on annettava toiminnantarkastajalle riittävä mahdollisuus suorittaa tarkastus ja tuettava tätä tehtävää mahdollisilla selvityksillä ja tiedoilla jos toiminnantarkastaja tätä vaatii. Toiminnantarkastajalla on oikeus olla myös läsnä sellaisissa hallituksen kokouksissa, jotka käsittelevät tämän tehtäviä. Lisäksi toiminnantarkastajalla on oikeus myös palkkioon sekä yhtiö vastaa kaikista toiminnantarkastuksen kuluista. (Kuhanen, P, 2010, 39-44.)

Toiminnantarkastaja antaa selvityksestään ja työstään toiminnantarkastuskertomuksen, jonka tulee sisältää tiedot siitä antaako tilinpäätös oikean kuvan yhtiön taloudesta sekä sisältääkö se muut tiedot, jotka ovat asunto-osakeyhtiölaissa määrätty. Kertomuksessa on myös mainittava, mikäli toiminnantarkastaja huomaa jotain epärehellisyyttä tai laiminlyöntejä yhtiössä, josta saattaisi aiheutua vahingonkorvausvelvollisuutta. (Kuhanen, P, 2010, 39-44.)

5.6 Vahingonkorvausvastuita koskevat muutokset

Merkittävä uuden asunto-osakeyhtiölain uudistus koskee vahingonkorvausvastuuta. Tarkoituksena on ollut selkeyttää vahingonkorvausvastuun määräytymistä johdon, osakkaiden, yhtiön ja tilintarkastajan välillä. Uuden lain tarkoituksena ei ole kuitenkaan ollut vahingonkorvausvelvollisuuden laajentaminen kenenkään kohdalla eikä sitä ole suunniteltu korvaamaan sopimukseen tai vahingonkorvauslakiin perustuvaa vahingonkorvausvastuuta. (Kuhanen, P, 2010, 47.) Tarkoituksena on selventää myös kunnossapito- ja muutostöitä koskevia vahingonkorvausvastuita johdon ja osakkaiden välillä. Hallituksen esityksestä Asunto-osakeyhtiölaiksi (24/2009) käy myös ilmi, että kunnossapito- ja muutostöitä koskevia vahingonkorvausvastuita on aikaisemmin käsitelty lähinnä vahingonkorvauslain kautta. Eikä se sisällä selviä säännöksiä siitä vastuusta, joka osakkeenomistajalla ja yhtiöllä on puutteellisesta kunnossapidosta.

Uuden asunto-osakeyhtiölain yksi muutos on, ettei osakkeenomistajan vastuu enää edellytä törkeää tuottamista (HE 24/2009). Vahingonkorvausvastuu syntyy myös, kun osakas on syyllistynyt tavanomaiseen tuottamukseen (Kuhanen, P, 2010, 48). Yhtiön hallituksen jäsenen tai isännöitsijän vahingonkorvausvastuu syntyy, kun vahinko aiheutetaan osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla, tai kun vastuu koskee yhtiön läheisen kanssa tehdyllä toimella aiheutettua vahinkoa. Laista on poistettu kohta, jonka mukaan osakkeenomistajalla on oikeus saada korvausta välillisesti hänelle aiheutuvasta vahingosta, joka ensisijaisesti koskee yhtiötä. (HE 24/2009.) Yhtiön vastuu muodostuu silloin, kun kyseessä on vahinko, jonka yhtiö on lakia tai yhtiöjärjestystä tahallaan tai huolimattomuutensa saanut aikaan. Myös toiminnantarkastukselle uudessa laissa on liitetty tuottamusolettama samalla tavalla kuin osakkaalla ja yhtiölläkin. (Kuhanen, P, 2010, 48.)

5.7 Uuden asunto-osakeyhtiölain kohtaama kritiikki

Ernst & Young Oy:n lakiosastolla työskentelevä Varatuomari Pekka Kärkkäinen kirjoittaa Tilintarkastus – lehden 1/2010 julkaistussa artikkelissaan ”Kuuluiko tilintarkastajien ääni asunto-osakeyhtiölakia uudistettaessa” kritiikistä, jota uusi asunto-osakeyhtiölaki on saanut tilintarkastajien puolelta osakseen ennen voimaantuloaan. Artikkelissa esitellään kohtia, joihin auktorisoidut tilintarkastajat sekä tilintarkastusyhteisöt ovat puuttuneet. Artikkelin mukaan tilintarkastajien keskuudessa maallikkotilintarkastuksesta luopuminen ja uuden instituution käyttöönotto, tilintarkastusvelvollisuus asunto-osakeyhtiössä ja toiminnantarkastajan nimike on herättänyt voimakasta kritiikkiä. Nämä asiat otetaan esille tässä tutkimuksessa pohjaksi uudistuksen vaikutuksia tarkasteltaessa. (Tilintarkastus 10/2010, 34–36.)

KHT- ja HTM – tilintarkastajat ovat aktiivisesti pyrkineet vaikuttamaan uuteen asunto-osakeyhtiölakiin. Ennen lain voimaantuloa auktorisoidut tilintarkastajat pyrkivät muun muassa muuttamaan kohtia, jotka koskevat asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastamista. He eivät pitäneet uutta maallikkotilintarkastusta korvaavan toiminnantarkastusinstituution perustamista tarpeellisena. (Tilintarkastus 1/2010, 34–36.) Uudessa tilintarkastuslaissa 2007 evättiin mahdollisuus valita tilintarkastajaksi muu kuin auktorisoitu tilintarkastaja siirtymäkauden jälkeen. Siirtymäkausi kestää vuoden 2011 loppuun. (Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459.) Pekka Kärkkäinen toteaa artikkelissaan, että eduskunnalla on tässä lain valmistelun yhteydessä tarkoituksena välittää hallitukselle viesti, että maallikkotilintarkastus palautettaisiin asunto-osakeyhtiöihin. Hän myös kyseenalaistaa maallikkotilintarkastusjärjestelmän kiistämisen ja sen tarpeellisuuden kieltämisen sillä perusteella, että kun uudessa tilintarkastuslaissa maallikkotilintarkastus on poistettu käytöstä, niin samalla on kuitenkin jo ollut olemassa ajatus toiminnantarkastusinstituution perustamisesta (Tilintarkastus 1/2010, 35).

Pekka Kärkkäinen kirjoittaa artikkelissaan, että auktorisoidut tilintarkastusyhteisöt ja tilintarkastajat ovat myös kritisoineet tilintarkastusvelvollisuuden rajoista asunto-osakeyhtiöissä uudessa asunto-osakeyhtiölaissa. HTM-tilintarkastajat

Oy on esittänyt kantansa oma-aloitteisesti kaikissa lainvalmistelun vaiheissa vuodesta 2003 lähtien. Kanta on ollut yksiselitteinen, tilintarkastus velvollisuus tulisi säilyttää yli 10 huoneiston asunto-osakeyhtiöissä. (Tilintarkastus 2010, 35) Uuden lain myötä raja on 30 (AsOyL 22.12.2009/1599). Asunto-osakeyhtiölakityöryhmässä vuonna 2006 ehdotettiin rajaksi 40, ja tätä muistiota koskevassa lausunnossaan HTM-tilintarkastajat Ry ehdotti rajaksi 10 huoneistoa (Tilintarkastus 2010, 35).

Lain valmisteluvaiheessa HTM-tilintarkastajat Ry:n merkittävin vaikuttamismahdollisuus oli oikeusministeriön lausuntopyyntö vastikeperusteesta poikkeamisesta ja toiminnantarkastusinstituutiosta. Ylimääräisten lausuntojen lisäksi HTM-tilintarkastajat lähestyivät lain valmistelua tämän pyydetyn lausunnon muodossa. Lausunnosta käy ilmi, että HTM –tilintarkastajat Ry vaati vielä muutoksia toiminnantarkastusta koskevien lainkohtien osalta. Esimerkiksi toiminnantarkastajan vaatimukset olivat liian suuret sekä ristiriidassa kelpoisuusehtojen ja tilintarkastuslain kanssa. (Tilintarkastus 1/2010, 35-36.)

HTM tilintarkastajat Ry kiinnitti myös huomiota toiminnantarkastajanimikkeeseen, koska lausunnon mukaan se antaa liian asiantuntijamaisen kuvan toiminnantarkastuksesta. Lausunnossa puututtiin vielä 30 huoneiston rajaan tilintarkastukselle sekä huomautettiin tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan ero laissa on liian vähäinen. Lisäehtona ehdotettiin, että tilintarkastaja pitäisi valita jos yksikin osakas sitä vaatii tai että yhtiöllä on lainaa. HTM-tilintarkastajat Ry katsoi, että maallikotarkastus olisi voitu toteuttaa suppeammin jonkinlaisen sisäisen tarkastusjärjestelmän muodossa, eikä luomalla uutta maallikotarkastusinstituutiota. (Tilintarkastus 1/2010, 35-36.)

KHT-yhdistys antoi oman lausuntonsa, joka osiltaan vastasi HTM-tilintarkastajat Ry:n lausuntoa. KHT-yhdistys piti turhana koko toiminnantarkastusta, ja nimitti sitä sekaannusta aiheuttavaksi. Sen mielestä tilintarkastukselle päällekkäisen järjestelmän luominen ei ole tarkoituksenmukaista ja erityisen ongelmallisena yhdistys piti sitä, että toiminnantarkastuksen raportti ja kohde vastaavat liian

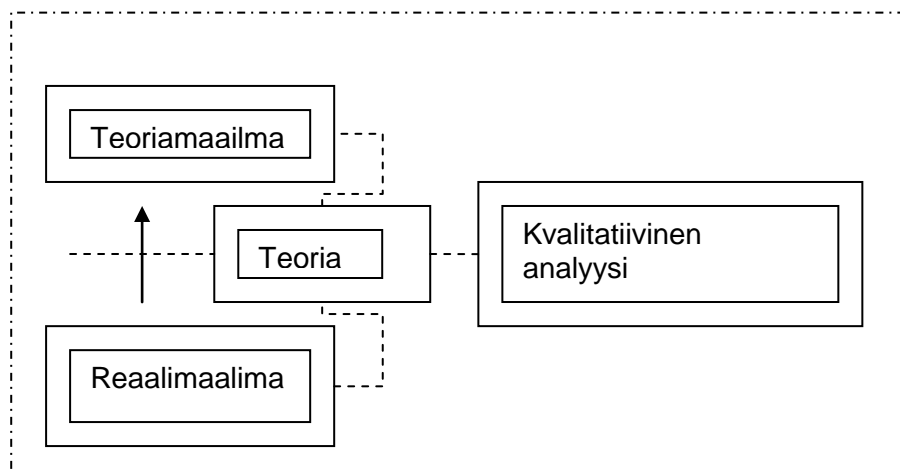
paljon tilintarkastuksen kohdetta ja raporttia. Yhdistys vaati, että kertomuksen muoto vaihdetaan siten, ettei sitä voi sekoittaa tilintarkastuskertomuksen kanssa. Ongelmallista lausunnon mukaan on myös se, ettei toiminnantarkastusta valvo mikään elin. Samoin huomioitiin toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuu, joka ottaen huomioon toiminnantarkastajille esitetyt osaamis- ja vaatimusehdot on liian suuri ja käytännössä sama kuin tilintarkastajalla. (Tilintarkastus 1/2010, 36)

Kritiikistä huolimatta laki jäi lähes sellaisenaan voimaan, ja ainoastaan tilintarkastusvelvollisuusrajaa vähennettiin 40 huoneistosta 30:een. Talousvaliokunnan arvion mukaan alhaisempi raja nostaisi tarkastettavien kohteiden määrää liian suureksi eikä auktorisoituja tilintarkastajia riittäisi kaikille taloyhtiöille. (Tilintarkastus 1/2010, 36)

6 Tutkimusmenetelmät

Tärkeää opinnäytetyön tekemisessä on, että työllä on selvä tavoite. Opinnäytetyön tekijällä on suurin vastuu siinä, että opinnäytetyöllä on selvä päämäärä, vaikka aihe olisikin valmiiksi valittu. Laadullinen tutkimus on opinnäytetyön tekijälle samalla tutustuminen tutkimuksen maailmaan. Tekijä kokoaa tiedon, eli aineiston, jo kirjoitetun tiedon ja sitten haastatteluitten pohjalta. On myös sattumasta kiinni minkälaiseen tietoon tekijä törmää työnsä eri vaiheissa, ja siksi tuloksen sisältö on paljolti tulkinnasta ja aineistonkeruutavasta kiinni. Tiedonkeruulle ja analysoinnille ei kuitenkaan ole yhtä oikeaa tapaa, vaan laadullisen tutkimuksen tulkinnat ja tulokset ovat kaikki oikeita. (Kananen 2008, 7-10.)

Opinnäytetyössä on selvä teoriaosuus. Teoriaosuus selittää ilmiöitä, joita työssä tutkitaan. Teorian tehtävä on selittää reaalimaailmaa ja ilmiöiden riippuvuussuhteita. Toinen opinnäytetyön osuus on empiirinen osa. Empiria on se reaalimaailma, jota teoria selittää. Alla olevasta kuviosta näkee hyvin kuinka teoria yhdistää teoriamaailman ja reaalimaailman toisiinsa. Kvalitatiivinen analyysi tutkii teoriaa ja ilmiötä käyttämällä hyväkseen niin teoriamaailmaa kuin reaalimaailmaakin. Opinnäytetyössä teoriaosuudella on jonkin verran tieteellistä merkitystä, ja samalla se kertoo, että opinnäytetyön laatija on perehtynyt asiaan ja ilmiöön ja siitä kertovaan teoriamassaan. (Kananen 2008, 11-14.)



KUVIO 1 (Kuvio kertoo kvalitatiivisessa tutkimuksessa käytettävien tiedonlähteiden riippuvuussuhteista. Kananen 2008, 12)

Opinnäytetyön tekemisen yhteydessä puhutaan paljon tieteellisestä menetelmästä. Menetelmä on se tekniikka, jolla aineistoa ja tietoa kerätään, analysoidaan ja tulkitaan. Menetelmä päättyy siihen, että teoria joko hylätään tai hyväksytään. Yksi mahdollinen vaihtoehto on myös uuden teorian kehittäminen. Opinnäytetyö toimii eräänlaisena raporttina tutkimuksen kulusta. Sen perusteella pystytään arvioimaan tutkimustuloksen luotettavuutta. Raportista, eli itse kirjallisesta opinnäytetyöstä on nähtävissä käytetty tutkimusmenetelmä, tutkimusongelma, tutkimuksen tavoite ja lähteet. On vain yksi tapa luokitella tutkimusmenetelmät, kvalitatiiviseen ja kvantitatiiviseen tutkimukseen. (Kananen 2008, 16-17.)

Samassa tutkimuksessa voidaan käyttää sekä määrällistä että laadullista tutkimusmenetelmää, eli kvantitatiivista ja kvalitatiivista. Kvalitatiivisen ja kvantitatiivisen tutkimuksen erot ovat selkeät. Ensinnäkin kvalitatiivisen tutkimuksen tiedon luonne on subjektiivista kun kvantitatiivinen perustuu objektiiviseen tietoon. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa tieto kerätään lukuina ja tutkija itse on ulkopuolinen, joka vain käsittelee tietoa. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkija on osa tutkimusta. Hän tulkitsee ja osallistuu tietoon. Kvalitatiivisen tutkimuksen tieto on vaikeasti mitattavissa ja tutkimus päättyy hypoteeseihin ja teorioihin, kun kvantitatiivisen tutkimuksen tieto voidaan mitata, ja tiedon sisäisiä riippuvuussuhteita on helppo laskea. Kvantitatiivinen tutkimus puolestaan alkaa hypoteeseista. (Kananen 2008, 27.)

Omassa työssäni käytän kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Työn pohjana on teoriaosuus, jossa selvitetään ja tutustutaan ilmiöön mahdollisimman laajasti. Tutkimusosa perustuu alalla työskentelevien haastatteluihin, josta tuloksiin vedetään tulokinnan ja johtopäätösten kautta hypoteesi. Hypoteesi selvittää, minkälainen uuden lain vaikutus on ollut isännöitsijän ja tilintarkastajan työhön toistaiseksi. Laadullinen tutkimus tasapainottelee aineiston kattavuuden ja syvällisyyden välillä (Kananen 2008, 35). Omassa työssäni olen neljän haastattelun kautta pyrkinyt mahdollisimman kattavaan aineistoon, koska tutkimani ongelma on

myös hyvin laaja.

Laadullisen tutkimuksen yhteydessä on tärkeä keskittyä tutkittavien valintaan. Väärät valinnat voivat aineiston suppeuden vuoksi johtaa tutkimustulokseen, joka ei vastaa enää tutkimusongelmaan. Tutkittavien tulee tietää mahdollisimman paljon tutkittavasta ongelmasta ja ilmiöstä. Laadullisen tutkimuksen otanta voidaan lopettaa siinä vaiheessa, kun tulokset alkavat toistamaan itseään. Kun tulokset toistavat itseään, voidaan päätellä, että tulokset ovat yleistettäviä. (Kananen 2008, 37.) Omassa työssäni valitut haastateltavat ovat alalla kunnioitettuja ja yleisesti tunnettuja toimijoita, joilla on asiaa koskevia julkaisuja.

Opinnäytetyön tekijällä on suuri merkitys tutkimuksen laadun kannalta. Opinnäytetyön ja yleensäkin tutkimuksen tekijän tulee olla motivoitunut työhönsä. Motivaatiota voidaan arvioida sillä, kuinka tärkeänä tutkimustaan itse pitää. Motivaatiolla on merkittävä osuus työn kannalta, mutta myös tekijän analyyttisyys ja luovuus auttavat työn onnistumisessa. On myös tärkeää, että opinnäytetyön on aikatauluttanut oikein ja että työlle on laadittu hyvä tutkimussuunnitelma (Kananen 2008, 42-43.)

7 Haastattelut

Haastattelun ideana on selvittää haastateltavalta tutkimusongelmaan liittyviä asioita. Haastateltavat tulee valita niin, että heillä on mahdollisimman kattava tietämys tutkittavasta ongelmasta. Haastateltavien asiantuntemus ja kokemus korostuu käytettäessä kvalitatiivista tutkimusmenetelmää, jolloin haastateltavien määrä on usein aika pieni. Tavoitteena on haastattelun kautta ratkaista tutkimusongelma. Haastattelut voidaan jakaa esimerkiksi neljään kategoriaan: strukturoituihin ja puolistrukturoituihin haastatteluihin, teemahaastatteluihin sekä avoimiin haastatteluihin. Strukturoidut haastattelut nojaavat valmiiseen lomakepohjaan ja muistuttavat eniten kvantitatiivista tutkimusta. Teemahaastattelu perustuu siihen, että haastateltavan kanssa on ennalta sovitut kysymykset, joten ilmiön osa-alueet tulee haastattelussa laajasti käytyä läpi. Avoin haastattelu puolestaan vastaa jo keskustelua valitusta aiheesta. (Kananen 2008, 73.)

Tässä tutkimuksessa haastattelutekniikkana on käytetty teemahaastattelua. Näin haastateltavat osasivat kertoa halutuista aihealueista mahdollisimman tarkasti ja ongelmaan saatiin mahdollisimman laaja tulos. Haastattelukysymykset on kuitenkin laadittu etukäteen ennen haastattelun suorittamista. Suuntaa antava haastattelurunko on työn liitteenä (LIITE 1 HAASTATTELURUNKO).

7.1 Uusi laki isännöitsijän näkökulmasta - Miika Kahala

Miika Kahala on toiminut muutaman vuoden Realia Isännöinti Oy:n palveluksessa isännöitsijänä. Realia Isännöinti on maan suurin isännöintialan toimija ja toimii 80 paikkakunnalla ympäri Suomea. Miika Kahalan mukaan uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset ovat hyvin ajankohtaisia. Kahala arvioi, että tällä hetkellä ajankohtaisin uudistus on kokouskutsuajan piteneminen. Kutsun voi joutua kuljettamaan kauaskin, joten on hyvä, että aikaa on enemmän kuin viikko. Muita merkittäviä ja isännöitsijän työhön vaikuttavia muutoksia Kahalan mielestä ovat korjaustarveselvityksen esittäminen, muutostyöilmoitus ja siitä aiheutuneet lisätyöt.

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan hallituksen täytyy esittää yhtiökokouksessa yhtiön korjaustarveselvitys seuraavalle 5 vuodelle. Miika Kahala pitää tätä uudistusta erinomaisena kaikkien kannalta. Hänen kokemuksensa mukaan taloyhtiön hallitus on laatinut korjaustarpeista selvityksiä, jotka isännöitsijä on sitten koonnut ja tarkastanut. Taloyhtiöille on tarjottu mahdollisuutta ulkopuolisen kuntokartoituksen suorittamiselle, mutta Kahalan kokemuksen mukaan taloyhtiön hallitukset ovat vain harvoin omaksuneet tällaisen menettelyn. Ulkopuolisen asiantuntemuksen hinta on korkea ja taloyhtiöt näyttävät olevan aika hyvin perillä rakennustensa kunnosta. Korjaustarveselvitys on Kahalan mukaan tarpeellinen myös mahdollisen osakkeenostajan näkökulmasta. Ostaja voi halutessaan pyytää saada nähdä taloyhtiön korjaustarveselvitys seuraavan viiden vuoden ajalta, jolloin epämiellyttäviltä yllätyksiltä vältytään.

Kunnossapitotyön uudistukset

Uuden lain mukaan osakkaan on tehtävä mahdollisista korjaus- ja muutostöistä ilmoitus taloyhtiölle ja isännöitsijälle. Isännöitsijän työksi jää ilmoitusten käsittely sekä arkistointi ja mahdollinen remontin valvontatyö. Kahalan mukaan muutostyöilmoitusten käsittely on merkittävästi lisännyt isännöitsijöiden töitä. Realia Isännöinti Oy Turku on palkannut erillisen henkilön hoitamaan taloyhtiöiden

muutostyöilmoituksia. Ainakin näin lain alkuvaiheessa osakkaat eivät täysin ole perillä siitä, mitkä kaikki remontit on syytä ilmoittaa. Kaikkien pientenkin remonttien ilmoitusten käsittely vie isännöitsijältä turhaa aikaa. Kahalan mukaan taloyhtiön omaa isännöitsijää taloyhtiön ilmoitusten käsittely työllistää noin 2 tuntia viikossa. Kahala lisää, että lain tarkoitus on kyllä hyvä, mutta ongelmana on, että ilmoitusten laadinnassa täytyy olla ehkä liiankin tarkka. Kun osakas tekee muutostyöilmoituksen lain vaatimasta pienemmästäkin remontista, on taloyhtiöllä ja isännöitsijällä velvollisuus valvoa sitä. Mikäli ongelmia syntyy, eikä valvontaa olekaan ehditty suorittaa, niin korvausvelvollisuus saattaa olla taloyhtiöllä tai isännöitsijällä. Tämä aiheuttaa sen, että isännöitsijää työllistää paljon tarpeettomat pienten remonttien ilmoitukset ja valvonta, mikä ei varmastikaan ole ollut lainlaatijan tarkoitus.

Toinen valvontaan liittyvä ongelma Kahalan mielestä syntyy, kun isännöitsijä valvoo huoneiston remonttia. Isännöitsijän koulutukseen ei välttämättä kuulu tarvittava tekninen ammattitaito eikä taloyhtiö ole usein halukas palkkaamaan ulkopuolista konsulttia suorittamaan tarvittavaa valvontaa, vaikka tämä on Kahalan mukaan ollut kuitenkin lain tarkoitus. Kahala painottaa, että isännöitsijän tulee muistaa vastuunsa valvontaa suorittaessa.

Isännöitsijän hinnoittelu

Kahala korostaa laskutukseen liittyviä ongelmia. Uuden lain asettamat uudet palvelut ja työt isännöitsijälle aiheuttavat paljon painetta hintojen nousulle. Mediassa on ollut jopa närkästyneitä keskusteluita isännöitsijöiden uusista palvelumaksuista ja hintaperusteista. Kahalan mukaan hinnat hakevat vielä paikkaansa, ja on oma haasteensa saada ne pikaisesti vakinaistettua. Uudet palvelut ja vaatimukset antavat sijaa hintojen suurelle vaihtelulle, kun selvää hintatasoa ei ole vielä ehtinyt muodostua. Kahalan mukaan yhtiöjärjestysten muuttamista on mietitty monissa taloyhtiöissä, mutta käytännössä muutoksia ei ole vielä tehty.

7.2 Uusi laki isännöitsijän näkökulmasta – Jarmo Ojala

Jarmo Ojala on Varsinais-Suomen Isännöintitalo Oy:n toimitusjohtaja ja hänellä on 30 vuoden työkokemus isännöitsijän työstä. Hänen mukaansa isännöitsijän työmäärä on merkittävästi lisääntynyt uuden asunto-osakeyhtiölain myötä. Lisätyötä teettävät huoneistotarkastukset, joilla hän viittaa osakkaan remonttien valvontaan, sekä remontti-ilmoituksien dokumentointi ja muut käytännön uudet tehtävät kuten viiden vuoden kunnossapitosuunnitelman laatiminen yhdessä taloyhtiön hallituksen kanssa.

Osakkaan korjaus- ja kunnossapitotöiden valvonnasta Jarmo Ojalalla on selvä käsitys. Isännöitsijä valvoo mitä pystyy, mutta vaativan remontin kohdalla on monesti syytä valita ulkopuolinen asiantuntija. Lähtökohtana on, että koulutettu henkilö tekee tarkastukset ja ne tehdään huolellisesti. Ojalan mukaan tällaisessa tilanteessa ei voida soveltaa itse vaan tärkeintä on, että remontti tulee tehtyä oikein. Ojalan kokemuksen mukaan taloyhtiöissä on näin toimittu, ja hän pitää valvontaan liittyä ongelmia ylimääräisenä spekulointina. Taloyhtiön ja hallituksen vastuulla on, että taloyhtiössä on ammattitaitoinen isännöitsijä.

Laskutukseen liittyvät ongelmat

Mediassa on ollut esillä jonkin verran keskustelua isännöitsijän ylilaskutukseen liittyvistä ongelmista. Jarmo Ojalan mukaan mitään ongelmaa ei ole. Laskutukseen ei voida mennä mönkään, mikäli käytetään tunti-laskutusta. Hän ei halua kommentoida käytäntöjä yleisesti, mutta korostaa, ettei kyse voi olla normaalisti sadoista vaan ennemminkin kymmenistä euroista. Tässäkin kyse on siitä, miten hallitus on isännöitsijän kanssa asioista sopinut, eli osakkaiden ja hallituksen oma vastuu korostuvat. Toimenpidelaskutus ei Jarmo Ojalan mielestä ole oikea laskutuskeino tällaisessa yhteydessä. Ennalta ei voida tietää kuinka paljon työtä

ilmoitusten käsittely tai valvonta teettää, joten Ojalan mukaan tuntiveloitus on ainoa oikea tapa oikeudenmukaiseen laskutukseen.

Kokouskutsuajan piteneminen

Kuten Kahalakin, myös Ojala korostaa sitä, että kokouskutsun lähettämiselle säädetty uusi vähimmäisaika on hyvä muutos. Kokousajat pitenevät koko ajan ja osakkaan on tällöin helpompi järjestää itselleen aikaa kokousta varten. Myös viiden vuoden korjaus- ja kunnossapitosuunnitelmaa Ojala pitää hyvänä uudistuksena. Ojala on sitä mieltä, että kun asiat on kirjattu ylös paperille ja korjaussuunnitelmat ovat tehty, niin osakkaat osaavat odottaa remontteja ja ymmärtävät, että muutoksia on tulossa. Kunnossapitosuunnitelmaa varten käytetyistä toimintatavoista Ojala ei osaa sanoa mitään erityistä trendiä, vaan hänen mukaansa kaikkia eri käytäntöjä on käytössä eri tarpeiden mukaisesti. Kuntokartoituksia on tilattu ulkopuolisilta toimijoilta jos tilanne on sitä vaatinut, muissa tapauksissa korjaussuunnitelman on laatinut hallitus yhdessä isännöitsijän kanssa.

Kaiken kaikkiaan Jarmo Ojala pitää uutta lakia tervetulleena uudistuksena. Käytäntöjä on siirretty lakiin, ja osakkaat ovat paremmin tietoisia kunnossapidon- ja korjaustöiden merkityksistä ja aikatauluista. Ojalan mukaan uusia kustannuksia kohdistuu osakkaalle tietenkin hieman, mutta osakkaan täytyy kuitenkin muistaa myös oma etunsa valvonnassa. Samalla kun hän varmistaa oman remonttinsa laadun asiantuntijan valvonnan kautta, saattaa vahingonkorvausvastuukin siirtyä onnettomuustilanteessa isännöitsijälle tai taloyhtiölle huonosti valvotun remontin myötä. On myös osakkaan etujen mukaista, että taloyhtiö laatii viiden vuoden korjaussuunnitelman sekä arkistoi tehdyt remontit.

7.3 Uusi laki tilintarkastajan näkökulmasta – Jari Etelämaa

Jari Etelämaa on toiminut HTM – tilintarkastajana 18 vuotta. Hän on erikoistunut muun muassa asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksiin. Hän on kokenut kouluttaja sekä lisäksi julkaissut monia asunto-osakeyhtiöitä koskevia julkaisuja. Hä-

nen merkittävimpiä julkaisujaan ovat esimerkiksi Jälki- ja lainaosuuslaskenta asunto-osakeyhtiöissä vuodelta 2005 sekä Taloyhtiön tilintarkastus vuodelta 2007. Etelämaa näkee uudessa laissa enemmän ongelmakohtia kuin Ojala ja Kahala. Tämä voi johtua siitä erosta, että Etelämaa tarkastelee uutta lakia tilintarkastajan näkökulmasta, kun taas Ojala ja Kahala ovat isännöitsijöitä.

Merkittävät muutoskohdat uudessa laissa

Pääpiirteittäin Etelämaa näkee hyvänä asiana, että uuteen lakiin on tuotu taloyhtiötä koskevaa lainsäädäntöä tilintarkastus-, kirjanpito- ja osakeyhtiölaista. Näin asiat ovat selkeästi taloyhtiön löydettävissä ja ymmärrettävissä. Uusi asunto-osakeyhtiölaki kattaa nyt kaiken taloyhtiön lainsäädännön. Etelämaa näkee tässä myös omat heikkoutensa. Hänen mukaansa lakiin on tuotu myös turhia asioita suoraan muista laeista, jotka vain sekoittavat taloyhtiön säätelyä. Esimerkkinä hän pitää AsOYL 16 luku § 23, jonka mukaan yhtiön on viipymättä tehtävä rekisterimerkintä osakepääoman menettämisestä, mikäli omapääoma on negatiivinen.

Tähän voidaan rinnastaa kaksi esimerkkiä. Kahdessa taloyhtiössä tehdään suuret putkiremontit. Toinen taloyhtiö aktivoi kulut kun toinen kirjaa ne suoraan kuluksi. Näin ollen toinen taloyhtiö saattaa joutua tekemään lukuisia laskelmia ja selvittelyitä turhaan huonon tuloksen vuoksi, mikä tarpeettomasti työllistää hallitusta ja mahdollisesti tilintarkastajaa. Toinen vastaavassa tilanteessa oleva taloyhtiö välttää selvitykset. Tällaisessa tilanteessa tilintarkastajan valitsemisen hyöty pienessä asunto-osakeyhtiössä korostuu. Etelämaan mukaan lainlaatijat olisivat vielä paremmin voineet miettiä mitkä kohdat kirjanpito-, tilintarkastus- ja osakeyhtiölaista soveltuvat sellaisinaan uuteen asunto-osakeyhtiölakiin.

Etelämaa pitää viiden vuoden korjaussuunnitelmaa hyvänä ja erittäin merkittävänä uudistuksena niin osakkaan kuin sidosryhmienkin kannalta. Mahdollinen asunnon ostaja saa hyvissä ajoin tietää mahdollisesta remontista, sekä taloyhtiössä pysytään tietoisina kaikista tarvittavista remonteista. Myös remonttien il-

moittamisvelvoite on hyvä uudistus, vaikka ongelmia on aluksi hieman. Osakkaat eivät oikein tiedä, mistä kaikesta pitää ilmoittaa. Tämä saattaa työllistää taloyhtiötä tarpeettomasti, mutta Etelämaan mukaan tämä tulee tasaantumaan kun käytännöt löytää paikkansa. Hänen mukaansa osakkaan täytyy itse ymmärtää, että on osakkaan henkilökohtaisten etujen mukaista järjestää valvonta ja tarkastus. Mikäli taloyhtiö tai isännöitsijä ei ole epähuomiossa suorittanut valvontaa, olisi osakkaan syytä tehdä aloite. Toiminnantarkastuksen todellista vaikutusta Etelämaa ei vielä osaa sanoa tässä vaiheessa, tarvittavan pitkää kokemusta ei vielä tähän ole.

Uutta lakia kohdannut kritiikki

Mediassa on ollut jonkin verran keskustelua uudesta jaottelusta toiminnantarkastuksen ja tilintarkastuksen välillä. Lain laadintavaiheessa HTM-yhteisöt kritisoivat jonkin verran tilintarkastuksen alarajaa, ja Etelämaa huomauttaa että 30 huoneiston rajaa voidaan pitää tilintarkastajien kannalta taisteluvoittona, sillä tilintarkastuksen alaraja oli jossakin lain laadintavaiheista vielä korkeammallakin.

Henkilökohtaisesti Etelämaa on sitä mieltä, että raja voisi olla esimerkiksi viisi asuntoa. Hän myöntää, että tavallinen tilikausi saattaa mennä pieneltä asunto-osakeyhtiöltä vaivatta ilman tilintarkastajaa, mutta hän huomauttaa että esimerkiksi putkiremontti on taloyhtiössä kuluiltaan ja taloudeltaan suuri pienessäkin taloyhtiössä, eikä tarvittavia kirjauksia, lainaosuuksia ja muita asioita osata ottaa huomioon. Tällöin tilintarkastajan käyttö olisi suositeltavaa. Hän muistuttaa, että lainahakemuksien yhteydessä pankkikin saattaa suositella tilintarkastajan käyttöä pienemmille taloyhtiöille. Hyvin hoidetun taloyhtiön yksi merkki onkin, että sille on rekisteröity tilintarkastaja. Oli kyseessä pieni tai suuri asunto-osakeyhtiö.

Uudistuksen uhkakuvat

Hissiuudistus on Etelämaan mielestä onnistunut uudistus, mutta hän näkee tässäkin uhkakuvia. Hän toivoo, ettei taloyhtiöissä aleta soveltamaan kustannustenjaossa tällaisen säädöksen takia. On selvää, että taloyhtiöissä voidaan saada tällaisesta säätelystä inspiraatio muissakin asioissa jakaa kustannuksia erilaisten hyötykertoimien kautta ja tällöin kustannukset voisivat helposti jakaantua tahotta tai tahallisesti epäoikeudenmukaisesti, sekä laittomasti.

Uusi laki mahdollistaa osakkaalle hyvityksiä vastikkeissa ja muissa kustannuksissa jos osakkaan aiemmin suoritettu korjaus- tai kunnossapitotyö alentaa osaltaan taloyhtiön remontin kustannuksia. Tämän uudistuksen Etelämaa kokee problemaattisena. Tämä jättää osakkaalle ja taloyhtiölle hänen mielestään liikaa tulkinnanvaraa ja hän painottaa, että tästä seuraa todennäköisesti lukuisia oikeudenkäyntejä, turhaa rahanmenoa ja tarpeetonta työtä taloyhtiölle ja osakkaille.

Pääpiirteittäin Etelämaa pitää uutta lakia onnistuneena. Hänen mielestään on järkevää, että asunto-osakeyhtiötä koskeva lainsäädäntö on vihdoin saatu yksiin kansiin, mikä selkeyttää lain tulkintaa taloyhtiöiden ja sidosryhmien kannalta. Kuten kaikkiin uusiin lakeihin, myös tähän liittyy alkukankeutta sekä asioita, joita vielä pitää viilailla toimivimmiksi. Hänen mielestään uusi laki ei ole merkittävästi vaikuttanut tilintarkastajien työhön asunto-osakeyhtiöissä. Uudet, kokoukutsuun liittyvät aikamääreet saattavat aiheuttaa työpiikkejä tilintarkastajien töihin, mutta ovat osakkaan kannalta järkeviä muutoksia.

7.4 Uusi laki tilintarkastajan näkökulmasta – Minna Tyrväinen

Minna Tyrväinen toimii KHT tilintarkastajana KMPG Oy tilintarkastustoimistossa. KMPG on yksi maailman suurimmista tilintarkastustoimistoista. Tyrväinen on erikoistunut asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen. KMPG Oy:n asiakkaina

eivät ole aivan pienimmät asunto-osakeyhtiöt, koska yrityksen hinnoittelu on reilusti keskikokoisen suomalaisen tilintarkastustoimiston yläpuolella. Tyrväisen mukaan tilintarkastajilla on käytännön kokemusta asunto-osakeyhtiölain vaikutuksista tilintarkastajan työhön vasta, kun he tekevät vuoden 2011 tilinpäätöksiä vuoden 2012 keväällä. Vuoden 2010 tilinpäätökset tehdään vielä vanhan lain mukaisesti. Itse asunto-osakeyhtiölaista ja sen uudistuksista Tyrväiselle on kuitenkin muodostunut jo selviä kantoja.

Tyrväisen mukaan uusi laki ennen kaikkea selkeyttää taloyhtiöiden elämää. Uuteen lakiin on tuotu kaikki asunto-osakeyhtiötä koskevat lait osakeyhtiö-, kirjanpito- ja tilintarkastuslaista. Tyrväinen pitää tätä merkittävänä uudistuksena. Vaikka hänen mukaansa paljon kohtia laista jää varmasti käyttämättä, on silti hyvin selventävää, ettei sovellettavaa lakia joudu lähtemään etsimään kauem-paa. Hän pitää lainsäädäntöteknisesti uuden asunto-osakeyhtiölain analogisuutta hyvänä uudistuksena. Hänen mukaansa on myös järkevää, että yleisesti käytössä olleita tapoja ja käytäntöjä on nyt tuotu lakiin, mikä helpottaa suuresti taloyhtiön hallinnointia ja samalla tilintarkastajien työtä.

Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset tilintarkastajien työmääriin

Tyrväisen arvion mukaan uusi laki ei tule merkittävästi vaikuttamaan tilintarkastajan työhön asunto-osakeyhtiössä. Tilintarkastajan työtä säätelee tilintarkastuslaki. Välillisesti sillä saattaa kuitenkin olla jotain vaikutusta. Esimerkiksi taloyhtiön remonttitilanteissa myös tilintarkastajan työmäärä saattaa lisääntyä. Hallituksen pöytäkirjat pidentyvät, mikä lisää tilintarkastajan työtä. Samoin taloyhtiön kirjanpito on monimutkaisempi kausilla, jolloin remontteja on paljon, mikä osaltaan vaikeuttaa tilintarkastajan työtä. Tyrväinen painottaa, että tilintarkastajalla on myös tietynlainen vastuu ja ammattieettinen velvollisuus neuvoa ja konsultoida taloyhtiötä talousasioissa ja hallinnossa puutteita ja parannusmahdollisuuksia nähdessään, vaikkei näistä varsinaista merkintää tilintarkastuskertomukseen tulisikaan. Myös tämä osaltaan välillisesti lisää tilintarkastajan työtä taloyhtiöissä.

Kokouskutsun lähettämisaikakohtaan lain tuomaa lisäaikaa Tyrväinen pitää osakkaan kannalta hyvänä uudistuksena. Aikatauluja on vaikea järjestää vain viikon varoitusajalla. Viikon pidennys tähän on Tyrväisen mukaan tervetullut uudistus. Hän kuitenkin näkee tässä uudistuksessa myös haittapuolia tilintarkastajan kannalta. Monesti isännöitsijä pyytää tilintarkastuskertomusta liitettäväksi kokouskutsuun, mikä saattaa merkitä aikataulullisia haasteita tilintarkastajille, ainakin mikäli tilintarkastajalla on monia taloyhtiöitä hoidettavanaan. Itse kokous voidaan uuden lain mukaan järjestää kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Tämä antaa Tyrväisen mukaan toivottavan lisäajan hallitukselle ja isännöitsijälle laatia edellisen vuoden tilinpäätös. On Tyrväisen mukaan hyvin tavallista, ettei tilinpäätöstä ole saatu laadittua ajoissa kokoukseen mennessä.

Uudistusta, joka pakottaa taloyhtiöt laatimaan korjaustarveselvityksen seuraavalle viidelle vuodelle, Tyrväinen pitää erittäin onnistuneena uudistuksena. Tilintarkastajan työhön uudistuksella kuitenkin on Tyrväisen arvion mukaan vain pieni vaikutus. On selvää, että hallituksen laatimat pöytäkirjat kasvavan pituutta uusien pakottavien lakiuudistusten myötä, jolloin myös hallinnon ja päätöksenteon tarkastaminen vie enemmän aikaa. Tyrväinen on sitä mieltä, että taloyhtiöt ovat suhteellisen hyvin ottaneet vastaan tämän uudistuksen ja usein alkaneet korjaustarveselvitysten laatimisen jo vuonna 2010, vaikkei pakottavaa lakia olekaan kuin vasta vuoden 2011 alusta. Tämä tietenkin helpottaa taloyhtiöiden työmäärää seuraavana vuonna, kun mahdollisia selvityksiä ja kuntokartoituksia on jo suoritettu etukäteen.

Uuden asunto-osakeyhtiölain ongelmakohdat

Uuden lain mukaan osakkaan on mahdollista saada hyvitystä jo suoritetusta korjaustyöstä, jos se osaltaan vaikuttaa taloyhtiön remontin kustannuksiin. Tyr-

väinen pitää tätä ongelmallisena uudistuksena. Hän epäilee, että tämä aiheuttaa mahdollisesti ei-toivottuja riitatilanteita taloyhtiön ja osakkaan välillä. Tämä uudistus myös osaltaan vaikuttaa Tyrväisen mukaan tilintarkastajan työhön. Tilintarkastajan tehtävänä on varmistaa, että päätöksenteko taloyhtiössä on lain mukainen ja että osakkaiden yhdenvertainen kohtelu toteutuu taloyhtiöissä. Tilintarkastaja saattaa osaltaan joutua puuttumaan, mikäli hän huomaa että esimerkiksi osakkaan oikeuksia on päätöksenteossa loukattu.

Toiminnantarkastuksesta Tyrväinen ei osaa vielä sanoa vaikutuksista. Hän korostaa, etteivät tilintarkastus ja toiminnantarkastus juurikaan kohtaa taloyhtiöiden sisällä. Molemmat laativat oman kertomuksensa toisistaan riippumatta. Näin menetellään Tyrväisen mukaan vaikka kyseessä olisi jaettu toimeksianto tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan välillä. Tyrväinen suosittelee lähes kaikille taloyhtiöille tilintarkastusta. Pois hän jättäisi vain ihan pienimmät taloyhtiöt. Hän perustelee tätä sillä, että yleensä suurimmat taloudelliset ja hallinnolliset ongelmat ovat juuri niissä pienemmissä taloyhtiöissä. Suurissa on jo lain mukaankin oltava tilintarkastaja. Tyrväinen kuitenkin myöntää, että monissa tapauksissa maallikkotilintarkastus, jolla hän viittaa toiminnantarkastukseen, on täysin pätevä menettely. Hän kuitenkin painottaa, että taloyhtiössä täytyy olla joko ammattitaitoinen isännöitsijä tai ammattitaitoinen tilintarkastaja, mieluummin molemmat. Monesti pienistä taloyhtiöistä puuttuvat molemmat, ja siksi ongelmia riittää.

Tyrväisen mukaan taloyhtiöiden olisi järkevää päivittää yhtiöjärjestyksensä ajan tasalle uuden lain seurauksena. Hän pitää siirtymäsäädöksiä ongelmallisina ja uskoo niiden aiheuttavan ristiriitaisia tilanteita taloyhtiön hallinnossa. Pääpiirteittäin Tyrväinen pitää uudistusta hyvänä. Lakiin on koottu kattavasti kaikki asunto-osakeyhtiötä koskeva lainsäädäntö, kunnossapitosäädökset ovat tuotu ajan tasalle, vastuujakoja on selvennetty ja laki on päivitetty vastaamaan tämän hetken tilanteita.

8 Yhteenveto ja johtopäätökset

8.1 Asunto-osakeyhtiön hallintoa koskevien muutoksien vaikutukset

Taloyhtiön on laadittava yhtiöjärjestys, josta selviää muun muassa huoneistojen käyttötarkoitus, osakkeet ja niiden hallinnointioikeus, yhtiövastikkeen määrä ja keräämisperuste, yhtiön nimi ja yhtiön hallinnoimien rakennusten sijainti (AsOyL 22.12.2009/1599). Yhtiöjärjestystä voidaan pitää taloyhtiön omana lakina, johon vähintään kaikkien osakkaiden tulisi tutustua. Haastattelun tuloksista käy ilmi, että uusi asunto-osakeyhtiölaki aiheuttaa paineita yhtiöjärjestyksen muuttamiselle. Yhtiöjärjestystä ei yleisesti ole vielä muutettu taloyhtiöissä, ja aikaisintaan se on ajankohtaista vuosittaisissa yhtiökokouksissa vuonna 2011. Tilintarkastajien mukaan siirtymäsäädökset saattavat aiheuttaa joitain ristiriitatilanteita, joten yhtiöjärjestyksen päivittäminen on yleisesti haastateltavien mukaan kuitenkin toivottavaa. Tilintarkastajien työmäärät lisääntyvät hieman tutkimuksen mukaan tämän vuoden yhtiökokousten jäljiltä, koska pöytäkirjat ovat varmasti pidempiä ja tarkastettavaa on enemmän.

Taloyhtiön osakkaat käyttävät päätäntävaltaansa taloyhtiön yhtiökokouksessa. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaisesti varsinainen yhtiökokous tulee pitää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat ovat määrätty asunto-osakeyhtiölaissa ja yhtiön yhtiöjärjestyksessä. (AsOyL 22.12.2009/1599.) Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on myös säädetty yhtiökokouksuuden lähettämisestä osakkaille. Vähimmäisaikaa on nostettu viikosta kahteen viikkoon (AsOyL 22.12.2009/1599).

Tutkimuksessa kävi ilmi, että uudet aikamääreet yhtiökokouksuudelle ovat isännöitsijöiden sekä tilintarkastajien mukaan onnistuneita ja yleisesti toivottuja uudistuksia. Kokouksuuden piteneminen mahdollistaa osakkaalle ajan järjestämisen entistä helpommin. Tilintarkastajien mukaan monet isännöitsijät pyytävät tilintarkastuskertomusta jo ennen yhtiökokousta, kokouksuuden liitettäväksi. Näin ollen tilintarkastajien aika omalle työlle lyhenee tuon viikon verran. Yleises-

ti oltiin sitä mieltä, että työmäärä saattaa hieman kasaantua tämän takia, mutta suurempaa ongelmaa siinä ei kuitenkaan nähty.

Kokouksen järjestämiseen liittyvää pidennettyä aikamäärää pidettiin yleisesti hyvänä uudistuksena. Niin isännöitsijöiden kuin tilintarkastajienkin keskuudessa oltiin sitä mieltä, että taloyhtiöiden on nyt helpompi saada tilinpäätös laadittua ennen kokouksen ajankohtaa. Myöhästely ennen lain voimaantuloa haastateltujen mukaan aiheutti hankaluuksia ja ylimääräisiä selvityksiä taloyhtiöissä. Tilintarkastajat yhdessä taloyhtiöiden kanssa joutuivat ennen tekemään paljon erilaisia erityisjärjestelyitä, jotta varsinainen yhtiökokous, tilinpäätösmerkintä ja tilintarkastuskertomus saatiin laillisesti ja hyvän tavan mukaisesti hoidettua. Uusi laki tässä kohtaa helpottaa kaikkien töitä ja on tervetullut uudistus.

8.2 Korjaus- ja kunnossapitotöitä koskevien muutoksien vaikutukset

Uuden lain mukaan taloyhtiön tulee laatia viiden vuoden korjaussuunnitelma ja se on tehtävä kirjallisesti ja esitettävä yhtiökokouksessa. (AsOyL 22.12.2009/1599). Uudistuksella pyritään vastaamaan taloyhtiöiden ikääntymiseen ja lisääntyneisiin korjaustarpeisiin. (HE 24/2009.) Korjaustarveselvitystä isännöitsijät ja tilintarkastajat pitävät hyvänä ja toivottavana uudistuksena. Isännöitsijöiden ja tilintarkastajien mukaan ulkopuolisen konsultaation käyttö tässä kohtaa olisi toivottavaa, koska isännöitsijän tai hallituksen ammattitaito harvoin riittävät rakennusten todellisen korjaustarpeen arvioimiseksi. Ulkopuolisen avun käyttöön liittyy kuitenkin tutkimuksen mukaan ongelmia, sillä taloyhtiöt eivät ole aina halukkaita palkkaamaan ulkopuolista ammattilaista suorittamaan kuntokartoitusta suurten kustannuksien vuoksi. Yleisesti korjaussuunnitelmia on alettu tekemään jo vuonna 2010, vaikka ensimmäinen lakisääteinen korjaustarpeiden esitys tulisi olla 2011 yhtiökokouksessa. Näin ollen tilintarkastajat ja isännöitsijän arvioivat tutkimuksen mukaan, että korjaustarvesuunnitelma on onnistunut uudistus, jonka taloyhtiöt ovat ottaneet hyvin vastaan. Isännöitsijän työt lisääntyvät varmastikin jonkin verran hänen suorittaessaan korjaustarveselvityksiä ja

esityksiä, tilintarkastajien taas tarkastaessaan kokouksen pöytäkirjoja. Käytännön kokemusta ei ole vielä paljon, joten pelkkä arvio työmäärän lisääntymisestä on olemassa. Haastatteluiden mukaan työmäärä lisääntyy isännöitsijöillä jonkin verran, tilintarkastajilla ei merkittävästi.

Iso uudistus on myös osakkaan suorittaman remontin ilmoitusvelvollisuus. Osakkaan tulee hyvissä ajoin ilmoittaa mahdollisesta kunnossapito- ja korjaustyöstä. Yhtiöllä on myös uuden lain mukaan oikeus ja velvollisuus valvoa osakkaan suorittamaa remonttia (AsOyL 22.12.2009/1599.) Tutkimuksen mukaan ilmoitusvelvollisuus on hyvä uudistus, mutta työllistää lain voimassaolon alkuvaiheissa isännöitsijää tarpeettoman paljon. Ilmoitusten käsittely ja remonttien valvontavastuu vievät isännöitsijöiltä paljon työaikaa, ja isännöitsijätoimistot ovat joutuneet palkkaamaan jopa erillistä henkilökuntaa ilmoitusten käsittelyä varten. Haastatteluista käy ilmi, etteivät osakkaat vielä ole oikein sisäistäneet, mitkä remontit heidän tulee ilmoittaa taloyhtiölle. Näin ollen ilmoituksia tehdään paljon kunnossapitotöistä, joista lain mukaan ilmoitusta ei tarvitsisi tehdä. Tästä luonnollisesti aiheutuu paljon tarpeetonta lisätyötä. Tilintarkastajan työhön tämä uudistus ei tutkimuksen mukaan merkittävästi vaikuta. Tilintarkastaja joutuu jonkin verran nyt kuitenkin kiinnittämään lisähuomiota tarkastustyössään, että yhtiön hallinto ja päätöksenteko toteutuu laillisesti tässä kohtaa ja että osakkaan yhdenvertaisuuskohtelusta pidetään kiinni.

8.3 Toiminnantarkastusta koskevien muutoksien vaikutukset

Uusi laki velvoittaa yhtiöt, joiden hallinnassa on vähintään 30 huoneistoa, valitsemaan tilintarkastajan. Alle 30 huoneiston taloyhtiöiden on puolestaan valittava vähintään toiminnantarkastaja. Mikäli yhtiö haluaa luopua sekä toiminnan- että tilintarkastuksesta, on sen muutettava yhtiöjärjestystään. (AsOyL 22.12.2009/1599.) Toiminnantarkastuksesta tilintarkastajilla on aika yhtenäinen käsitys. Toiminnantarkastus on parempi kuin ei mitään, mutta ei rinnastettavissa tilintarkastukseen. Tilintarkastuksen suorittaa ammattilainen, eli KHT- tai HTM-

tilintarkastaja. Tilintarkastajat painottavat, että taloudelliset ja hallinnolliset ongelmat ovat yleisesti esillä pienemmissä taloyhtiöissä. Ja juuri pienemmissä taloyhtiöissä harvemmin valitaan tilintarkastaja, vaan luotetaan taloyhtiön sisältä löytyvään henkilöön, joka tietää eniten asioista. Tilintarkastajat pitävät kuitenkin tutkimuksen mukaan 30 huoneiston alarajaa osittain taisteluvoittona, sillä lainlaatijoiden ehdotuksena oli aiemmin myös korkeampi raja.

Tilintarkastajat opastavat, että taloyhtiössä tulisi vähintään olla erittäin ammattitaitoinen isännöitsijä, jos tilintarkastuksesta luovutaan. Suositus on, että myös tilintarkastaja valitaan. Täytyy muistaa, että esimerkiksi putkiremontti on pienesäkin taloyhtiössä niin taloudellisesti kuin hallinnollisesti suuri. Tutkimuksessa käy ilmi, että lainaosuuksien, vastikkeiden, hyvityksien ja esimerkiksi kirjanpidon kannalta on järkevää palkata tilintarkastaja taloyhtiöön viimeistään tilanteessa, jossa taloyhtiötä kohtaa suurempi remontti.

8.4 Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset hinnoitteluun

Mediassa on ollut esillä paljon isännöitsijöiden uusiin laskutusperusteisiin liittyviä kirjoituksia. Satu Kettunen kirjoittaa Helsingin Sanomien verkkosivuilla 6.3.2011 julkaistussa artikkelissaan ”Miten paljon isännöitsijä voi laskuttaa valvontakäynnistä?”, että valvontakäynneistä laskutetaan satoja euroja. Hän puusitää, mikä on osakkaan kannalta kohtuullista ja mikä ei. Samaisessa artikkelissa Isännöintiliiton lakimies Marina Furuhjelm kertoo satojen eurojen lisälaskutuksen olevan tavanomaista uusien palvelujen myötä. Isännöinti Jouko Lahti Oy:n toimitusjohtaja Jouko Lahti toteaa Keski-Uusimaa – lehdessä 31.12.2010 julkaistussa Raija Koskisen kirjoittamassa artikkelissa ”Isännöitsijä ei voi laskuttaa mielivaltaisesti”, että uuden asunto-osakeyhtiölain hyvät puolet peittyvät ylilyön-teihin. Hän viittaa tällä isännöitsijöiden ylläskutukseen osakkaiden remonttien ilmoitusvelvollisuus-tilanteissa. Jarkko Hakala puolestaan kirjoittaa 14.2.2011 Aamulehdessä julkaistussa artikkelissaan ”Isännöitsijät rahastavat lisämaksuilla – ostajan heikkoutta jos ei ymmärrä”, että uuden lain myötä isännöitsijän mini-

moivat kuukausittaisen laskutuksen piiriin kuuluvia palveluita, ja lisäävät jatkuvasti erillislaskutusta. Isännöintiliiton toimitusjohtaja Tero Heikkilä kertoo artikkelissa, että lisämaksuista on sovittu isännöitsijän kanssa tehdyssä sopimuksessa, ja on osakkaan ja taloyhtiöiden vastuulla, jos hinnat karkaavat käsistä.

Tutkimuksesta käy ilmi, että taloyhtiöt ovat itse vastuussa siitä mitä ovat sopineet. Yleisesti käytössä on myös tuntiveloitus. Tämä on haastatteluiden mukaan ainoa tapa laskuttaa tällä hetkellä kun laskutus hakee vielä paikkaansa, eikä työn määrää oikein osata ennakoida. Tutkimus osoittaa, että isännöitsijätkin pitävät tuntiveloitusta oikeana tapana laskuttaa, jolloin mainituilta ylilyönneiltä vältetään mahdollisimman hyvin.

8.5 Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset yhdenvertaiseen kohteluun

Uudessa laissa on painotettu enemmän osakkaan yhdenvertaista kohtelua. (AsOyL 22.12.2009/1599.) Tutkimuksen mukaan tilintarkastajan työ korostuu tässä lain kohdassa. On viime kädessä tilintarkastajan vastuulla tarkistaa, että yhdenvertainen kohtelu toteutuu taloyhtiössä. Uusista kohdista johtuen tilintarkastajan työ lisääntyy haastatteluiden mukaan jonkin verran. Uuden säädökset kunnossapitotyön ilmoitusvelvollisuudesta, hyvityisperiaatteista, hissien jälkiasennuksesta jne. aiheuttavat tilintarkastajalle valtavasti lisää tarkistettavaa materiaalia. Tilintarkastajat korostavatkin tutkimuksessa tätä vastuuta ja sen tuottamaa lisätyötä.

Pääpiirteittäin tutkimuksen mukaan sekä tilintarkastajat että isännöitsijät ovat sitä mieltä, että uusi asunto-osakeyhtiölaki on hyvä uudistus, ja että se vastaa hallituksen esityksessä listattujen lain tavoitteita. Muutamia käytännön ongelmia kohtia sisältyy tähänkin uuteen lakiin, mutta suurin osa niistä korjaantuu, kun käytännöt ja tavat muodostuvat taloyhtiöiden sisällä. Isännöitsijän työtaakkaa uusi laki lisännee jonkin verran. Uudet palvelut toisaalta työllistävät isännöitsijöi-

tä ja uusia isännöitsijöitä enemmän, mitä voidaan pitää yleisesti hyvänä asiana koko alan kannalta. Tilintarkastukseen uusi laki vaikuttaa tutkimuksen mukaan vain vähän. Uutta tarkastettavaa materiaalia toki syntyy nyt enemmän, ja osakkaan yhdenvertaisesta kohtelusta on huolehdittava entistä monialaisemmin, uusien lainkohtien myötä. Pääasiallisesti tilintarkastajan työ ei kuitenkaan merkittävästi muutu.

9 Omat päätelmät

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta lisätyötä tilintarkastajalle

Taloyhtiöillä on kesäkuuhun saakka aikaa järjestää yhtiökokous, joten yhtiöjärjestyksen muuttaminen voi olla ajankohtaista vasta siinä vaiheessa. Tulee muistaa, että laki astui voimaan vasta 2010. Kiinteistöyhdistys ja – liitto tekevät taloyhtiöitä varten malliyhtiöjärjestyspohjia, joita taloyhtiöiden olisi syytä ainakin seillailla. Pohjien avulla uuden yhtiöjärjestyksen laatiminen voisi sujua helpommin, vaikka päätöksenteko olisikin vaikeaa joissain taloyhtiöissä. Tilintarkastajien nähtäväksi jää minkälaisia tulkintoja uusista lainkohdista yhtiökokouksissa tehdään ja päätetään. Tämä osaltaan varmasti lisää tilintarkastajien työtä, koska tarkastettava materiaali päätöksenteosta lisääntyy.

Kokouskutsuajan muuttaminen viikosta kahteen viikkoon on ymmärrettävä uudistus. Moni voi olla helposti viikon poissa kotoaan, eikä näin pysty osallistumaan kokoukseen. Kahden viikon uudelle säädökselle on varmasti ollut täysin käytännölliset perusteet. Vanhan lain mukainen kokousaika on ollut selvästi käytännönvastainen. Myöhästely ja yleinen ajanpuute on vaivannut taloyhtiöitä tilinpäätöksen ja tilintarkastuksen kanssa ennen yhtiökokousta. Nyt asia on korjattu, ja tulevat tilikaudet näyttävät, onko lailla toivottavia vaikutuksia.

Tilintarkastajan valitsematta jättäminen saattaa koitua kalliiksi pienelle taloyhtiölle

Tilintarkastajan valintaa käsittelevä laki on ristiriitainen. Toisaalta on hyvä, että pieni taloyhtiö saa itse valita, haluaako se välittömiltä kustannuksiltaan kalliin tilintarkastajan vai ei. Täytyy muistaa, että jotkin remontit ovat suuria myös pienessä taloyhtiössä, eikä tarvittavia asioita ehkä osata ottaa huomioon talouden ja hallinnon kannalta. Tutkimuksessa on myös todettu, että yleisesti ongelmia on enimmäkseen pienissä taloyhtiöissä. Toisaalta tämä kasvattaa taloyhtiön roolia ja vastuuta. Jos osakkeenostaja käy läpi taloyhtiön yhtiöjärjestystä ja

huomaa, ettei taloyhtiössä ole tilintarkastajaa on hänen syytä paneutua taloyhtiön talouden ja hallinnon laatuun ennen osakkeen hankkimista. Tilintarkastajien työmäärään tämä ei juuri vaikuta, vaikka se rajaa pieniä taloyhtiöitä pois potentiaalisesta asiakaskannasta.

Taloyhtiön tilintarkastukseen vaikuttaa toki tilintarkastuslaissa mainitut rajat yhtiön tilintarkastukselle. Siinä muun muassa liikevaihto ei saa ylittää 200 000 euroa, mikäli taseen loppusumma ylittää 100 000 euron rajan tai palveluksessa on yli 3 henkilöä, jonka jälkeen tilintarkastaja on valittava. (Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459.) Olisiko taloyhtiön tehokkaan talouden- ja hallinnonhoidon kannalta hyvä jos asunto-osakeyhtiölaissa asetettaisiin myös liikevaihdollinen alaraja tilintarkastukselle? Silloin suuren remontin osuessa pienen taloyhtiön kohdalle jouduttaisiin valitsemaan tilintarkastaja ainakin yhdelle tilikaudelle. Näin tulisi varmistettua hallinnon ja päätöksenteon oikeellisuus ja että lainaosuudet ja kirjanpito toteutuisivat lain mukaisesti hankalan tilikauden ajalta. Tällä tavalla varmistuttaisiin osakkaiden yhdenvertaisesta kohtelusta myös pienempien taloyhtiöiden kohdalla.

Ulkopuoliset tahot hyötyvät asunto-osakeyhtiöistä enemmän

Uusi laki korostaa kuitenkin hyvin kunnossapidon uusia tarpeita, ja vastaa mielestäni hyvin taloyhtiöiden muuttuneita tarpeita. Mielestäni laki on jopa taloyhtiöitä edellä, sillä monet taloyhtiöt eivät ole vielä sisäistäneet kunnossapito- ja korjaustöiden ajankohtaisuutta. Tästä tulevat nyt ja tulevaisuudessa hyötymään varsinkin rakennusurakoitsijat. Rakennusurakoitsijoiden tulisi mielestäni vielä paremmin tämän lain innoittamana tarjota ja markkinoida kunnossapito- ja kuntokartoituksia taloyhtiöihin, jolloin heidän liikevaihtonsa kasvaisi myös konsulttiavun myötä. Tutkimuksen mukaan taloyhtiöt eivät hirveän mielellään palkkaa ulkopuolista konsulttia hoitamaan ammattimaista kuntokartoitusta. Pienet taloyhtiöt tietenkin pelkäävät tässä kohtaa kohoavia kustannuksia. Myös median liioittelulla kustannushuijauksen muodossa saattaa olla osa syynsä tässä. Lain laatijat voisivat miettiä tähän jonkinlaista porkkanaa taloyhtiöille, josta hyötyisi-

vät kaikki. Ammattilaisen laatimalla kuntokartoituksella voisi saada esimerkiksi veronkevennyksiä tulevaan remonttityöhön.

Isännöitsijöiden ylilaskutus ja imago

Isännöitsijät ovat median mukaan syyllistyneet jonkin verran ahneeseen ylilaskutukseen uusien palveluiden myötä. Haastattelun mukaan isännöitsijät ovat hieman närkeästyneitä median syyttelystä, ja ongelmia ei ole jos taloyhtiön kanssa on sovittu esimerkiksi tunti-laskutuksesta. Voihan olla, että media syyllistyy tässä kohtaa korostamaan yksittäistapauksia ja herkuttelemaan aiheella, joka koskettaa niin suurta väestöryhmää. Se saa tietenkin suurta julkisuutta, mutta toisaalta ovatpahan osakkaat varuillaan isännöitsijää valitessaan. Oletan tämän joka tapauksessa olevan siirtymävaiheen ohimenevä ongelma, josta päästään kunhan tavat muodostuvat.

Isännöitsijä Mikko Astala pitää lakiuudistusta tärkeänä myös alan imagon kannalta. Alasta on hänen mukaansa osittain erilainen käsitys eri puolilla. Hajanainen yritys kenttä ja kirjava ammattitaito vaikuttavat negatiivisesti alan maineeseen. (Remes, Tilintarkastus -lehti 1/ 2010, 32-33.) Uuden lain mukaan medias-
sa on ollut lähinnä isännöitsijä-alaa kritisoivaa kirjoittelua. Ei olla niinkään kirjoitettu uusista palveluista, dokumentoinnin hyvistä puolista, valvonnan hyvistä puolista, eikä tutkittu niiden hyviä vaikutuksia. Enemmän on keskitytty huomioimaan muutamia isännöitsijöiden ylilaskutukseen liittyviä tapauksia. Nyt on Isännöitsijöillä näytön paikka. Uudet palvelut, tehokas tuotteistaminen ja ammattimaisuuden korostaminen tulevat näkymään, jos asiat osataan hoitaa oikein. Toistaiseksi mediahuomio on ollut eittämättä negatiivista. Parannuksia on tehtävä. Isännöintiliitolta voidaan vain odotella alan mainetta puhdistavia julkaisuja ja tutkimuksia uusien palveluiden positiivisista vaikutuksista. Tämän tutkimuksen mukaan niitä kuitenkin on.

Opinnäytetyön onnistuminen

Ennen opinnäytetyön aloittamista selvitin tarvetta kyseiselle tutkimukselle. Aineiston keräämisen kautta pyrin luomaan käsityksen, löytyykö tutkimalleni ongelmalle jo tulos ammattikorkeakoulujen opinnäytetöiden joukosta. Yllätyksekseni huomasin, että suurin osa aiheesta käsittelevistä tutkimustöistä oli tehty ennen lain voimaantuloa, mikä vahvisti ennestään mielenkiintoani aiheetta kohtaan. Liitteessä 2 olen listannut muutamia mielenkiintoisia töitä aiheesta, jotka osaltaan saivat minut vakuuttuneeksi, että aihe tarvitsee vielä tutkimista, varsinkin nyt kun laki on ollut jo hetken voimassa.

Tutkimusongelma itsessään on työssäni yksinkertainen. Haasteena työntekovaiheessa ei ollut niinkään itse tutkimusongelman muistaminen vaan näkökulman säilyttäminen. Uusi asunto-osakeyhtiölaki vaikuttaa hyvin paljon muidenkin sidosryhmien toimimiseen. Toisaalta tutkimusongelman selvittämisen kannalta on mielekästä, että lain vaikutuksia muidenkin sidosryhmien toimintaan sivutetaan. Näin varmistetaan, että lukija näkee lain vaikutukset isännöitsijän ja tilintarkastajan näkökulmasta, mutta myös oikeassa kontekstissa.

Työn kirjoittamista helpotti oma motivaationi, joka kasvoi paljon aiheesta tutkiesani. Motivaationi kasvoi huomattavasti huomattessani kuinka tarpeellinen ja ajankohtainen tutkimusongelmani on. Lain vaikutuksista on ollut mediassa paljon keskustelua. Aihe on hyvin laaja ja näkemyksiä ja tutkimustuloksia aiheesta on monenlaisia, riippuen aina tutkijan näkökulmasta. Oman työni tulokset ovat osaltaan oma näkemykseni ongelmaan. Mielestäni tulokseni vastaavat ongelmaan hyvin. Uusia asioita olisin saanut varmasti vielä selville, mikäli tutkimus olisi ollut laajempi. Suuremmalla haastattelumäärällä ja laajemmalla viitekehysellä olisin saattanut saada laajemman tuloksen, mutta se ei ollut tämän työn tarkoitus. Tarkoitus oli saada ongelmaan tulos laajuudessa, joka on mielestäni riittävä ja tarkoituksenmukainen tutkimusongelman kannalta. Se mielestäni onnistui hyvin.

Tutkimusmenetelmänä laadullinen tutkimus ja teemahaastattelut olivat mielestäni oikea valinta tutkimuksen kannalta. Laadullisella tutkimuksella saatiin riittävän monipuolinen katsaus lain vaikutuksista käytännön työssä, mikä olikin työn tarkoitus. Teemahaastattelut puolestaan tukivat hyvin laadullista tutkimusta ja haastatteluiden keskustelumainen olemus edesauttoi vaikutusten laajuuden hahmottamista.

LÄHTEET

Asmala, M. 2010, Uusi asunto-osakeyhtiölaki voimaan, Suorakanava Oy, Omataloyhtiö, Hakupäivä 2.2.2011,

<http://www.omataloyhtio.fi/index.asp?s=/artikkelit/6094/uusi+asunto-osakeyhtiolaki+voimaan.htm>

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Asunto-osakeyhtiölaki, kumottu säädös 17.5.1991/809

Grass, B. Heino, J. Kaivanto, K. Kulomäki, M. 2009, Hyvä hallinnointitapa taloyhtiöissä, Kiinteistöalan kustannus, 3.painos

Hakala, J. 2011, Isännöitsijät rahastavat lisämaksuilla – ”Ostajan heikkoutta jos ei ymmärrä”, Hakupäivä 11.2.2011,

<http://www.aamulehti.fi/cs/Satellite/Kotimaa/1194666281703/artikkeli/isannoitsijat+rahastavat+lisamaksuilla+--ostajan+heikkoutta+jos+ei+ymmarra+.html>

HE 24/2009

Helsingin sanomat, 2007, Lakimies vastaa, Hyvä rakennustapa muuttuu, Hakupäivä 3.2.2011,

<http://www.hs.fi/asuminen/artikkeli/Hyv%C3%A4+rakennustapa+muuttuu/HA20070225SI1FA02z82>

Horsmanheimo, P. Steiner, M. 2002, Tilintarkastus Asiakkaan opas, WSOY

Isännöintiliitto, 2011, Hyvän taloyhtiön hallitus, Hakupäivä 22.2.2011,

<http://www.isannointiliitto.fi/taloyhtiolle/taloyhtionjohtaminen/hyvantaloyhtionhallitus/>

Isännöintiliitto, 2011, Isännöintiala Suomessa, Hakupäivä 26.1.2011,
<http://www.isannointiliitto.fi/medialle/isannointialasuomessa/>

Järvinen, Timo A. 2010, Uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee voimaan 1.7.2010,
Juridia Oy, Hakupäivä 5.2.2011, <http://www.juridia.com/sitenews/view/-/nid/15/ngid/4/>

Kananen, J. 2008, Kvali - kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet, Jyväskylän yliopistopaino

Kervinen, Juha-Pekka, 2010, Brax pudotti 2,5 miljoonaa isännöintiloukkuun,
www.talouselama.fi/uutiset/article534378.ece

Kettunen, S. 2011, Miten paljon isännöitsijä voi laskuttaa valvontakäynnistä,
Helsingin Sanomat, Hakupäivä 11.2.2011,
<http://www.hs.fi/artikkeli/Miten+paljon+is%C3%A4nn%C3%B6itsij%C3%A4+voi+laskuttaa+valvontak%C3%A4ynnist%C3%A4/1135264309704>

Kiinteistöpalvelut Ry, 2011, Olemme edunvalvoja ja neuvonantaja, Hakupäivä 23.2.2011, http://www.kiinteistopalvelut.fi/www/fi/tietoa_liitosta/index.php

Korhonen, P. 2010, Remonttivalvonnasta tuli rahakone isännöitsijöille, Taloussanomat –lehti, Hakupäivä 24.2.2011,
<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2010/09/27/remonttivalvonnasta-tuli-rahakone-isannoitsijoille/201013122/139>

Koskinen, R. 2010, Isännöitsijä ei voi laskuttaa mielivaltaisesti, Keski-Uusimaa –lehti, Hakupäivä 21.2.2011, <http://www.keski-uusimaa.fi/artikkeli/12535-isannoitsija-ei-voi-laskuttaa-mielivaltaisesti>

Kuhanen, P. Kanerva, A. Kinnunen, H. Furuholm, M. 2009, Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa, 1. Painos

Kärkkäinen, P. 2010, Kuuluiko tilintarkastajien ääni asunto-osakeyhtiölakia uudistettaessa? Tilintarkastus –lehti 1/2010, 34-36

Mtv3, 2010, Kiinteistöliitto: Uusi asunto-osakeyhtiölaki voi johtaa rahastukseen, Hakupäivä 10.2.2011,
<http://www.mtv3.fi/jokakoti/minisaitit/artikkeli.shtml/2010/11/1229694?asuminen/ajankohtaista>

Oikeusministeriö, 2010, Uusi asunto-osakeyhtiölainsäädäntö ja sen perustelut Suomi.fi, 2011, Lakien säätäminen ja julkaiseminen, hakupäivä 18.4.2011,
http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/palvelut_aiheittain/laki_ja_oikeusturva/lait_ja_asetukset/lakien_saattaminen_ja_julkaiseminen/index.html

Peltokorpi, M. 2011, Hyvä hallintotapa - isännöitsijän ja puheenjohtajan yhteistyö, Taloyhtiö.net, hakupäivä 1.5.2011,
<http://www.taloyhtio.net/attachements/2007-10-09T09-49-10756.pdf>

Remes, M. 2010, Uusiasunto-osakeyhtiölaki korostaa ammattimaista otetta isännöinnissä, Tilintarkastus –lehti 1/2010, 31-33

Seppälä, P. 2009, YSE on kiinteistöpalvelusopimuksen tukeva runko, Asunto & Kiinteistö –lehti, Hakupäivä 2.2.2011,
<http://www.asuntokiinteisto.fi/lehti.php?sub=artikkeli&jid=37>

Talouselämä -lehti, Hakupäivä 10.2.2011
<http://www.talouselama.fi/uutiset/article534378.ece>

Taloyhtiö.net, 2011, Yhtiökokous, Hakupäivä 27.1.2011,
<http://www.taloyhtio.net/hallinto/yhtiokokous/default.html>

Tilastokeskus, 2011, Asunto-osakeyhtiöiden talous 2009, Hakupäivä 1.1.2011,
http://www.tilastokeskus.fi/til/asyta/2009/asyta_2009_2010-09-24_fi.pdf

Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459

Yle, 2010, Uusi asunto-osakeyhtiölaki voimaan heinäkuun alussa, Yle Uutiset,
Hakupäivä 2.5.2011, http://yle.fi/uutiset/kotimaa/2010/06/uusi_asunto-osakeyhtiolaki_voimaan_heinakuun_alussa_1796325.html

LIITE 1 HAASTATTELURUNKO

- Kuinka monen vuoden kokemus teillä on tilintarkastajan/isännöitsijän työstä?
- Uusi asunto-osakeyhtiölaki otettiin käyttöön viime vuonna...
- Onko lakimuutos ollut tarpeellinen?
- Mitkä muutokset ovat erityisen hyödyllisiä?
- Vaikuttaako uusi laki merkittävästi tilintarkastajan työhön asunto-osakeyhtiöissä?
 - Tuottaako se merkittävästi lisätyötä/kustannuksia?
- Vaikuttaako uusi laki merkittävästi isännöitsijän työhön?
 - Tuottaako se merkittävästi lisätyötä/kustannuksia?
- Vaikuttaako laki merkittävästi osakkaan elämään?
 - Tuottaako lisätyötä/kustannuksia?
- Onko uudessa laissa mielestänne ongelmakohtia?
- Mitkä asiat lainlaatijat olisivat voineet säätää toisin?
- Yhtiökokouksutsun lähettäminen tuli ennen tehdä viim. 1 viikkoa ennen kokousta, nyt viim. 2 viikkoa ennen. Myös kokouksenpito ajankohtaa on muutettu ja se on viimeistään kuuden kuukauden sisällä tilikauden päätymisestä. Onko uusi säädös onnistunut? Miten tämä muutos on käytännössä vaikuttanut tilintarkastajan työhön? Osakkaisiin? Isännöitsijään?
- Kunnossapitotarveselvitys on taloyhtiöiden uusi velvollisuus. . Onko uusi säädös onnistunut? Miten tämä muutos on käytännössä vaikuttanut tilintarkastajan työhön? Osakkaisiin? Isännöitsijään?
- Hissin jälkiasennuksen kustannusjako on muuttunut ja jakaantuu nyt huoneistokerrosten mukaisesti. Osakkaan on myös mahdollista saada hyvitystä jo suoritestusta kunnossapidosta/remontista. . Onko uusi säädös onnistunut? Miten tämä muutos on käytännössä vaikuttanut tilintarkastajan työhön? Osakkaisiin? Isännöitsijään?
- Suuri osakkaan uusi velvollisuus on remontti-ilmoitukset, joka työllistää jatkossa osakasta, isännöitsijää, tilintarkastajaa ja mahdollisia muita ul-

kopuolisia konsultteja aiempaa enemmän. Myös osakkaalle kohdistuvat kustannukset saattavat nousta. Onko uusi säädös onnistunut? Miten tämä muutos on käytännössä vaikuttanut tilintarkastajan työhön? Osakkaisiin? Isännöitsijään? Onko mediassa asiaan kohdistunut kritiikki isännöitsijöiden mahdollisista ylilaskutuksista uusien ilmoitusten käsittelymaksujen ja valvonkulujen muodossa mielestänne asiallista?

- Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa palataan takaisin maallikkotilintarkastukseen toiminnantarkastaja-muodossa. Onko 30 huoneiston raja mielestänne sopiva? Onko toiminnantarkastaja –systeemi mielestänne toimiva? Tarkoituksenmukainen? Hyvät ja huonot puolet tilintarkastajan, taloyhtiön ja osakkaan kannalta?
- Onko yhtiöjärjestyksiä muutettu uuden lain myötä? Olisiko syytä muuttaa?
- Onko laki kaikkienensa onnistunut? Hyvää ja huonoa? Mitä laissa voisi vielä „viilata“? Onko lakiin yhdistetyt lain kohdat kirjanpito-, osakeyhtiö-, ja tilintarkastuslaista onnistuneet, vai sekoittavatko ne vain taloyhtiön hallintoa?
- Uusi laki luotiin pääasiallisesti hallituksen esityksen mukaan vanhenevan talokannan lisääntyneiden remonttitarpeiden vuoksi. Ja tästä syystä myös vastuita pyrittiin selventämään. Myös taloyhtiöitä koskeva lainsäädäntö pyrittiin eheyttämään kun se aiemmin oli pirstoutunut liiaksi eri lakeihin. Onko laki mielestänne onnistunut tavoitteissaan?

LIITE 2 AIEMMAT TUTKIMUKSET

UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI, Iida Eerola, Opinnäytetyö, Maaliskuu 2010
https://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/12619/Iida_Eerola.pdf?sequence=1

UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VAIKUTUKSET ISÄNNÖITSIJÄN TYÖHÖN, Maria Litmanen, Opinnäytetyö, Toukokuu 2010
https://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/16064/Litmanen_Maria.pdf?sequence=1

UUSI ASUNTO- OSAKEYHTIÖLAKI – kuluttajanäkökulma, Pirjo-Riitta Heimo, Syyskuu 2010
<https://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/21207/Heimo%20Pirjo-Riitta.pdf?sequence=1>

Asunto-osakeyhtiölain uudistus, osakkeenomistajan, hallituksen ja isännöitsijän näkökulmasta , Pasi Paakala, Toukokuu 2010
<https://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/14629/Paakala.pdf?sequence=1>

Uuden tilintarkastuslain tuomat muutokset tilintarkastajien työhön ja toimenkuvaan , Vänntilä Marika, 2009
https://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/2236/Marika_Vanttila.pdf?sequence=1